

**ООО «Стройтрейд»**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН  
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

*Общая пояснительная записка.*

**ГИП  
ДИРЕКТОР**

**Л.Ф. ЛАТЫПОВ  
С.Г. ЛАТЫПОВА**

*2013 г.*

## СОДЕРЖАНИЕ

	<b>ЧАСТЬ I</b> <b>Общая пояснительная записка.</b>	
	<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	
<b>Раздел 1</b>	<b>ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....</b>	
Глава 1	Общие положения о Правилах землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.....	
	1.1.Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан...	
	1.2.Основания введения, назначения и состав Правил. Землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский Сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан	
	1.3.Градостроительные регламенты и их применения	
	1.4.Открытость и доступность информации о землепользовании и застройки	
	1.5.Градостроительное зонирование сельского поселения Субханкуловского Сельсовета муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.....	
	1.6.Использование земельных участков и объектов капитального Строительства, не соответствующих градостроительным Регламентам	
	1.7. Режим использования и застройки территории земельных Участков на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет Которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.....	
Глава 2	Положение о регулировании землепользования и застройки территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет органами местного самоуправления	
	2.1.Органы местного самоуправления сельского поселения Субханкуловский сельсовет	
	2.2.Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет	
	2.3.Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку	
	2.4.Порядок утверждения Правил землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан	
Глава 3	Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	
	3.1.Общий порядок изменения видов разрешенного	

	использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	3.2.Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	
Глава 4	Положение о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет	
	4.1.Общие положения о планировке территории как способа градостроительной подготовки территории и земельных участков, о документации по планировке территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан	
	4.2.Градостроительные планы земельных участков сельского поселения Субханкуловского сельсовета Туймазинский район Республики Башкортостан	
	4.3.Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан	
Глава 5	Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский сельсовет Республики Башкортостан	
	5.1.Принципы градостроительной подготовки территории и формирование земельных участков	
	5.2.Виды процедур градостроительной подготовки территорий	
	5.3. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства	
	5.4. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан	
	5.5.Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников капитального строительства	
	5.6.Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо органом местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан	
	5.7.Градостроительная подготовка незастроенных свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителя	
	5.8. Градостроительная подготовка незастроенных свободных от третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения жилищного строительства по инициативе органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан	
	5.9. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, неразделенной на земельные участки, с целью	

	формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства	
	5.10. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возмещения объектов не капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения	
	5.11. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов	
Глава 6	Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.	
	6.1. Принципы предоставления земельных участков	
	6.2. Особенности предоставления земельных участков	
Глава 7	Установление, изменение границ земель публичного пользования, их использование	
	7.1. Общие положения о землях публичного пользования	
	7.2. Установление и изменение границ земель публичного пользования	
	7.3. использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты	
Глава 8	Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан	
	8.1. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности и организация проведения публичных слушаний	
	8.2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности	
	8.3. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила	
	8.4. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации территорий	
	8.5. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	8.6. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	
Глава 9	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан	
	9.1. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	
Глава 10	Архитектурно-строительное проектирование. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет	
	10.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства	

	10.2.Инженерные изыскания для подготовки проектной документации. Архитектурно-строительное проектирование	
	10.3.Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции объектов капитального строительства	
	10.4.Выдача разрешения на строительство	
	10.5.Строительный контроль, государственный строительный надзор	
	10.6.Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	
Глава 11	Строительные изменения объектов капитального строительства и регулирование иных вопросов землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан	
	11.1.Прово на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства	
	11.2.Подготовка проектной документации	
	11.3.Формирование градостроительных условий при предоставлении земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район	
	11.4. Установление публичных сервитутов	
	11.5.правовое обеспечение использования земельных участков, необходимых для муниципальных нужд сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, о резервировании земель. Об изменении земельных участков	
Глава 12	Информационная система обеспечения градостроительной деятельности органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан	
	12.1.Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности	
	12.2.Состав документов и материалов, направленных в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и разрешаемых в ней	
Глава 13	Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства	
Раздел II	<b>КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН</b>	
Глава 14	Виды и состав территориальных зон	
Глава 15	Карта градостроительного зонирования сельского поселения Субханкуловский сельсовет в части границ территориальных зон	
Глава 16	Карта градостроительного зонирования сельского поселения Субханкуловский сельсовет части границ зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям	
	16.1.Перечень зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Субханкуловский сельсовет по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям	
	16.2.Карта градостроительного зонирования сельского поселения Субханкуловский сельсовет в части границ зон с особыми условиями	

	использования территории по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям	
Глава 17	Карта градостроительного зонирования сельского поселения Субханкуловский сельсовет в части границ зон особо регулирования градостроительной деятельности	
	17.1.Карта градостроительного зонирования сельского поселения Субханкуловский сельсовет в части границ зон особого регулирования градостроительной деятельности	
	17.2.Особо охраняемые природные территории	
	17.3.Перечень вновь выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет	
Глава 18	Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства сельского поселения Субханкуловский сельсовет	
	18.1.виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	18.1.1.Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	
Глава 19	Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства	
	19.1.Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
Глава 20	Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства	
	20.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям	
	20.1.1.Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов	
	20.1.2.Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов	
	20.1.3.Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса сельского поселения Субханкуловский сельсовет	
	20.1.4.Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от динамических техногенных источников	
	20.1.5.Органичения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников и спецобъектов	
	20.1.6.Ограничения на территории санитарно-защитных зон от кладбищ	
	20.1.7.Ограничения на территории санитарно-защитных зон от источников электромагнитного излучения	
	20.1.8.Органичения на территории зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения в том случае, если не выполняются условия соблюдения предельно-допустимого уровня (ПДУ) электромагнитного поля (ЭМП) магнитного поля	

	20.2.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия	
Глава 21	Перечень территорий сельского поселения Субханкуловский сельсовет, на которых действие регламентов не распространяется	
Глава 22	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет не которые действие регламента не распространяется	
	<u>Иллюстративные материалы:</u>	
Карты	Карта (схема) градостроительного зонирования села Субханкулово сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район РБ в части границ территориальных зон. М 1:2000	
	Карта (схема) градостроительного зонирования села Старое Субханкулово сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район РБ в части границ территориальных зон. М 1:2000	
	Карта (схема) градостроительного зонирования села Зигитяк сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район РБ в части границ территориальных зон. М 1:2000	
	Карта (схема) градостроительного зонирования деревни Нуркеево сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район РБ в части границ территориальных зон. М 1:2000	
	Карта (схема) градостроительного зонирования деревни Каин-Елга сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район РБ в части границ территориальных зон. М 1:2000	
	Карта (схема) ограничений использования территорий села Субханкулово сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район РБ по санитарным, экологическим и историко-архитектурным требованиям. М 1:2000	
	Карта (схема) ограничений использования территорий села Старое Субханкулово сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район РБ по санитарным, экологическим и историко-архитектурным требованиям. М 1:2000	
	Карта (схема) ограничений использования территорий села Зигитяк сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район РБ по санитарным, экологическим и историко-архитектурным требованиям. М 1:2000	
	Карта (схема) ограничений использования территорий деревни Нуркеево сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район РБ по санитарным, экологическим и историко-архитектурным требованиям. М 1:2000	
	Карта (схема) ограничений использования территорий деревни Каин-Елга сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район РБ по санитарным, экологическим и историко-архитектурным требованиям. М 1:2000	

## **Введение**

Правила землепользования и застройки населенных пунктов сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район Республики Башкортостан (далее по тексту – Правила) – документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, Уставом Сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район, Схемой территориального планирования Туймазинского района Республики Башкортостан, а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Сельского поселения Субханкуловский сельсовет МР Туймазинский район Башкортостан, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливающий территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила являются нормативно-правовым актом и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории СП Субханкуловский сельсовет, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой градостроительной политики, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

Основой для Правил является Генеральный план СП Субханкуловский сельсовет (далее – Генплан).

Правила действуют на территории населенных пунктов СП Субханкуловский сельсовет в пределах границ поселения.

Они обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.



# **РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

## **Глава 1. Общие положения о правилах землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан**

### **1.1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.**

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

**акт приемки выполненных работ** – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции и капитального ремонта, 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 документацией, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. Акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора) прилагается заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на основании п. 4 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документацией (ч.1 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

**арендаторы земельных участков** – сторона договора аренды земельного участка, которая получает от арендодателя земельный участок за плату во временное владение и пользование по договору аренды (субаренды), лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды;

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

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

**блокированный жилой дом** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, стоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном

земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

**боковые границы участка** - границы, линии которых соединяют лицевую и заднюю границы участка;

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности в градостроительном регламенте применительно к соответствующим территориальным зонам (основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков) при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

**водоохранная зона** - территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам и на которые 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 в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.12.2006г. N 201-ФЗ);

**временные здания и сооружения** – объекты, размещенные на определенный срок, некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счёт арендатора в сроки, указанные в договоре аренды;

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

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

**высота здания по фасадной линии застройки** – расстояние по вертикали, измеренное от отмостки до наивысшей отметки 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 отметки плоской крыши здания, строения, сооружения или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, строения, сооружения до наивысшей точки здания, строения, сооружения;

**государственный строительный надзор** – надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их

капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии с действующим законодательством (ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации) либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией;

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

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

**градостроительное задание** - документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, Правилами землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

**градостроительное заключение** - информационный документ органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, содержащий сведения о документации территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, резервирования земельных участков для муниципальных нужд, устанавливающий перечень обязательных согласований, необходимых для принятия решения о возможности функционального использования объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства), предоставления в собственность земельных участков;

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

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

**градостроительная подготовка территорий** – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с настоящими Правилами, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного основания территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в

собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, определенной формы, утвержденной Правительством Российской Федерации в виде отдельного документа, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установлении на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, о резервировании земельного участка или его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешений на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

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

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнения инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства,

реконструкции, капитального ремонта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерной инфраструктуры (инженерного оборудования), а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельского поселения Субханкуловский сельсовет Республики Башкортостан;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства (далее - капитальный ремонт)** - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешения на его осуществление;

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

**квартал (микрорайон)** – основной планировочный элемент жилой застройки в структуре населенного пункта, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры населенного пункта, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования.

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

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

**коэффициент строительного использования земельного участка** – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех,

которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка

**коэффициент использования территории** – отношение суммарной общей площади зданий на земельном участке к площади участка. Умножение значения максимально допустимого КИТ на площадь участка дает максимальную величину общей площади зданий, допустимую на участке(%);

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

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

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

**линейные объекты** - сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе, линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения и объекты капитального строительства;

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

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений, с учетом режимов зон особого регулирования;

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

**многоквартирный жилой дом** – совокупность двух и более квартир имеющих

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

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

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

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

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

**основные виды разрешенного использования** (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**проект планировки территории квартала (микрорайона, планировочно-обособленной части квартала)** - документация по планировке территории,

подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона, планировочно-обособленной части квартала) путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

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

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

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

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

**район** – совокупность кварталов и микрорайонов;

**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;

Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка (застройщику) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от **разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса 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,

оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

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

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

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

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

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

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

**собственники земельных участков** - лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком, т.е. являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

**строительные изменения объектов капитального строительства** – изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального

строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ и иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

**территории общего пользования** – не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

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

**территории особого градостроительного контроля** – части 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.

**техническое задание** – документ, регламентирующий градостроительные требования к документации по планировке территории;

**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);

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан**

1. Настоящие Правила землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет Республики Башкортостан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Субханкуловском сельском поселении Республики Башкортостан систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для создания устойчивого развития сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

Правила землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами, Уставом муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, генеральным планом сельского поселения Субханкуловский сельсовет, а также с учетом иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического, градостроительного развития территорий и порядок регулирования землепользования и застройки муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

2. Правила землепользования и застройки сельского поселения

Субханкуловский сельсовет – градостроительный документ, в котором определяется порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц; устанавливаются территориальные зоны и градостроительные регламенты в существующих границах сельского поселения Субханкуловский сельсовет.

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

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

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

1) создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет; на основе генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет, для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет Республики Башкортостан;

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

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

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участие в принятии решений по вопросам развития территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет Республики Башкортостан, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством и градостроительной деятельностью;

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

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

установлен градостроительный регламент (раздел III Правил).

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

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

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

**8.** Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

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

- согласованию проектной документации;

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

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

**9.** Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами сельского поселения Субханкуловский сельсовет Республики Башкортостан по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

Часть II. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков

независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными действующим законодательством.

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

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

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

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

**13.** Указанные в главе 1 Раздела I Правил, виды деятельности могут осуществляться органами местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, подведомственными ей и ее структурным подразделениям, организациями и предприятиями - в части земель, находящихся в распоряжении сельского поселения Субханкуловский сельсовет;

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

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

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

- реставрацию зданий и сооружений;

- текущий ремонт зданий и сооружений;

- внутренние перепланировки;

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

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

- внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

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

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

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

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



- при утверждении документации по планировке и межеванию территории;
- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков и иной архитектурно-планировочной документации;
- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на строительство;
- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- при осуществлении контроля за использованием объектов градостроительной деятельности в процессе их эксплуатации.

**16.** Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются действующим федеральным законодательством, а также регламентируются соответствующими Положениями, утверждаемыми решениями администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

### **1.3 Градостроительные регламенты и их применение**

**1.** Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан и план реализации Генерального плана, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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

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

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

- расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами,

автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;

- занятых линейными объектами;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**4.** Порядок использования земель населенных пунктов сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах:

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

2) зоны с особыми условиями территории;

а) санитарно-защитные зоны;

б) водоохранные зоны;

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

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

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

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

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

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

**9.** Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно к привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются или планируются к размещению объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям Генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам.

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

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

- красными линиями;

- границами земельных участков;

- границами или осями полос отвода для коммуникаций;
- административными границами сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;
- естественными границами природных объектов;
- иными границами, отраженными в составе базисного плана земельного кадастра.

**10.** Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карты градостроительного зонирования.

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

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

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

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

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

- градостроительным регламентам;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (в случаях, когда земельный участок или объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений);
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, в случаях, когда земельный участок или объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства, включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы;

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

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

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

**16.** Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид или виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов не могут быть запрещены;

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

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

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

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

- предельную этажность (высоту) построек (максимальную или минимальную);

- максимальный процент застройки участка;

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

- иные параметры.

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

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

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с

использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**25.** Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех

объектов в пределах соответствующей территориальной зоны или выделенной в ней подзоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

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

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

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

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

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

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

#### **1.4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

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

законодательства органами местного самоуправления.

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

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- помещения настоящих Правил в сети Интернет на официальном сайте;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в органе архитектуры и градостроительства администрации районного муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в сельском поселении Субханкуловский сельсовет;
- предоставления органом архитектуры и градостроительства администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов (схем) и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

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

### **1.5 Градостроительное зонирование сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан**

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

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

3. Перечень территориальных зон и подзон, отображённых на карте градостроительного зонирования содержащий наименования и кодовые обозначения зон (а также подзон в их составе, сгруппированных по видам), и указание целей выделения зон (а также подзон в их составе), приведён в главе 15 раздела II, перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям приведен в главе 17 раздела II Правил; перечень зон особого регулирования градостроительной деятельности приведен в главе 18 раздела II Правил.

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

Карта градостроительного зонирования сельского поселения Субханкуловский сельсовет включает в себя:

- карты (схемы) градостроительного зонирования населенных пунктов сельского поселения Субханкуловский сельсовет в части границ территориальных зон;
- карты (схемы) градостроительного зонирования населенных пунктов сельского поселения Субханкуловский сельсовет в части ограничений

использования территорий по санитарно-гигиеническим, природно-экологическим требованиям, охраны объектов культурного наследия и границ зон особого регулирования градостроительной деятельности;

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

**5.** Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируется размещение) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам. При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию: границами внутрисельских муниципальных образований; естественными границами природных объектов и иными границами, отраженными в составе базисного плана земельного кадастра, а также границами земельных участков, зарегистрированными в государственном земельном кадастре.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, (например, границы территориальных зон, установленных на вновь осваиваемых территориях) определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке к условным линиям, подлежит уточнению в документации по планировке территории и иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативно-правовыми актами муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

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

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

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

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

**8.** Границы парков, рекреационно-оздоровительных зон, и особо охраняемых



ландшафтов совпадают с границами территориальных зон.

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

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

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

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

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

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным в главе 19 раздела III настоящих Правил;

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

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно главе 20 раздела II 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. В случае если использование указанных в подпункте 1 настоящего пункта 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.

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

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

- 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 вновь выявленными объектами культурного наследия, в соответствии с документами (актами), определяющими охранной статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующими в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;

- в границах территорий общего пользования;
- занятые линейными объектами.

**2.** Режим использования земельных участков на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется органами исполнительной власти Республики Башкортостан или администрацией муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в соответствии с федеральными законами.

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

## **Глава 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИНЫМИ УЧАСТНИКАМИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **2.1. Органы местного самоуправления сельского поселения муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан**

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

2. Совет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан:

- утверждает Правила землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет и изменения (дополнения) к ним;
- принимает решения о резервировании и об изъятии земель в сельском поселении Субханкуловский сельсовет для муниципальных нужд;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

4. Глава Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан регулирует по вопросам подготовки и применения Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан и о проектах внесения в них изменений и обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- утверждает персональный состав, и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее также - Комиссия) и Комиссия по застройке;
- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет

муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан и по проектам внесения в них изменений;

- принимает решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан и проектов внесения в них изменений в Совет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан или об их отклонении;

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

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

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

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в случаях, перечисленных в главе 3 Раздела I настоящих Правил;

- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;

- принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет, необходимых для муниципальных нужд;

- принимает решение по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в пределах своих полномочий;

- принимает решения об изъятии земельных участков в сельском поселении Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

**5.** Уполномоченным отраслевым (функциональным) органом местного самоуправления муниципального района Туймазинский сельсовет Республики Башкортостан по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет в части подготовки и исполнения (в пределах своей компетенции) Правил является орган архитектуры и градостроительства.

Орган архитектуры и градостроительства администрации Муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан: по вопросам подготовки и исполнения Правил:

- осуществляет, в части своей компетенции, проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет, техническим регламентам;

- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений главе администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении либо направлении на доработку;

- выполняет поручение Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан о подготовке документации по планировке территории в случаях, перечисленных в главе 3 Раздела I настоящих Правил;

- осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц, в соответствии с решениями Комиссии по застройке градостроительных планов земельных участков;

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

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

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

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

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

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

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

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

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, Положением об органе Администрации сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

**5.** Полномочия иных органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет Туймазинского района определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами Муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

## **2.2 Комиссия по застройке, земельным и имущественным отношениям муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан**

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

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

### **3. Комиссия:**

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 30 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьей 10 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке;

- подготавливает главе администрации муниципального района Туймазинский район рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и(или) отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и(или) отклонений от предельных размеров земельных участков;

- готовит рекомендации главе администрации муниципального района Туймазинский район о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений;

- осуществляет другие полномочия.

4. Председателем Комиссии является глава администрации муниципального района Туймазинский район. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

5. По должностному составу в Комиссию в обязательном порядке входят представители следующих структурных подразделений администрации поселения:

- градостроительной деятельности;
- органа администрации муниципального района Туймазинский сельсовет, уполномоченного в области имущественных отношений, земельных отношений;
- органа администрации муниципального района, уполномоченного в области коммунального хозяйства.

6. В состав Комиссии могут включаться также представители государственных органов контроля и надзора, профессиональных, строительных, общественных и иных организаций.

7. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

8. 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.

9. На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений представители территориальных организаций, специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

10. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

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

11. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

### **2.3 Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку**

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

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

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

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

- осуществляют иные не запрещенные действующим законодательством действия в области землепользованию и застройки.

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

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

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

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

## **2.4 Порядок утверждения Правил землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан**

1. Правила землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет Республики Башкортостан утверждаются представительным органом местного самоуправления – Советом муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан по результатам публичных слушаний.

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

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

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

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

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



## **Глава 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

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

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

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

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

4. В случаях, если физические и юридические лица хотят выбрать вид использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения, предоставляемого главой Администрации муниципального района Туймазинского района Республики Башкортостан в порядке, установленном настоящими Правилами, в соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию по застройке, земельным и имущественным отношениям муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан (далее - Комиссия).

Порядок деятельности Комиссии регламентируется соответствующим положением, утверждаемым решением главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

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

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

**4.** Комиссия направляет сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

**5.** Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию по застройке свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

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

**7.** Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения Субханкуловский сельсовет о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется соответствующим положением, утвержденным решением главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, и не может быть более одного месяца.

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

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

**9.** Глава Администрации сельского поселения Туймазинский район Республики Башкортостан в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид

использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в сети Интернет.

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

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

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

## **Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ И ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

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

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

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

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

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основании документов территориального планирования Республики Башкортостан, генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет Республики Башкортостан, с соблюдением настоящих Правил, положений, временных положений, принятых в их развитие, технических регламентов и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством, к использованию и застройке территории с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, Республики Башкортостан, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, республиканских и местных нормативов градостроительного проектирования и иных нормативно-технических документов, действующих на территории муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

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

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

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

2) проектов планировки территорий с проектами межевания в составе проектов планировки территории, которые разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 4.1 (1) настоящих Правил, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков, необходимо определить, изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

3) проектов межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе, которые разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо деление которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

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

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

5. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются деление земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом.

Обязательным условием деления земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

6. Разработка проектов планировки осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям.

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

**7.** Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и надлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, утверждаемых в проектах планировки территорий.

Проекты межевания застроенных территорий разрабатываются в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Проекты межевания подлежащих застройке территорий разрабатываются в целях установления границ земельных участков, предназначенных для застройки, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенных для размещения объектов федерального, регионального или местного значения.

**8.** Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

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

Утвержденный градостроительный план земельного участка является одним из оснований для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

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

**10.** Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

- г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;
- д) границы земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственной или муниципальной собственности;
- е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;
- ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;
- з) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

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

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

**13.** Порядок подготовки, оформления, согласования и утверждения проектов планировки, межевания и градостроительных планов земельных участков регламентируется соответствующими положениями, утвержденными решениями Совета муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, а до их утверждения временными положениями, утверждаемыми постановлениями главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

#### **4.2 Градостроительные планы земельных участков сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан**

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

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

**2.** Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке.

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

земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

2) в качестве самостоятельного документа руководителем органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности (в случае подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила).

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков подготавливаются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

**3.** В градостроительных планах земельных участков указываются:

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

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

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

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

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

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

- границы зон охраны культурного наследия;

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

Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;



- принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- принятие решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно – разрешительной документации;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

#### **4.3 Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органами местного самоуправления согласно Устава муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Органы местного самоуправления обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования субъекта сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, если такими документами предусмотрено размещение объектов капитального строительства местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях и на основании генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, настоящих Правил.

Документация по планировке территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет разрабатывается по решению органов местного самоуправления согласно Уставу муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, в соответствии с утвержденным в установленном порядке планом реализации генерального плана.

3. Подготовка, разработка и утверждение документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

### **5.1 Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков**

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

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

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

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

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

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке и застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки, проектов межевания территории.

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

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

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

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

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

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

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

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

**7.** Результатом первой стадии являются:

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

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

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним – настоящими Правилами, соответствующим положением, утвержденным решением Совета муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, а до его утверждения регулируется временным Положением о едином порядке разработки предпроектной и проектной документации в сельском поселении Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

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

**9.** Результатом второй стадии являются:

1) проект границ земельных участков;

2) кадастровые паспорта о земельных участках.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о государственном земельном кадастре.

**10.** Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства и получения разрешения на его строительство в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 пункта 5.1 настоящих Правил, и установлены градостроительные регламенты либо целевое назначение (в случаях, когда градостроительный регламент не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности, и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

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

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

**13.** Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе главы Администрации сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, физических и юридических лиц.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территории и формирование земельного участка, устанавливается решением главы Администрации сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

## **5.2 Виды процедур градостроительной подготовки территорий**

**1.** Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными корпоративными актами сельского поселения Субханкуловский

сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан применительно к следующим случаям:

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

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

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

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

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

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

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

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

9) иным случаям.

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

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

Заявка составляется в произвольной письменной форме, если иное не установлено постановлением главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

В прилагаемых к заявке материалах должно содержаться:

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

- инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения испрашиваемого земельного участка.

- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан градостроительного плана

земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки и межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа обеспечивает заявитель.

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

В случае возможного выделения земельного участка осуществляет подготовку проекта постановления главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, который в обязательном порядке должен содержать:

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

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

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

г) иные требования в соответствии с действующим градостроительным законодательством, настоящими Правилами, а также принятыми в их развитие нормативными правовыми актами муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, иных источников информации.

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

1) топографическую подоснову соответствующей территории;

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

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии существующих характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей, в том числе магистральных инженерных сетей, в том числе магистральных инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения;

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

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

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

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

6. Проект планировки с проектом межевания или проект межевания с проектом (проектами) градостроительного плана земельного участка в соответствии с настоящими Правилами подлежит:

- проверке на соответствие требованиям, установленным в заключение органа Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

- обсуждению на публичных слушаниях;

- представлению главе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

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

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

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

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

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

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

#### **5.4 Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.**

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

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

**2.** Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 пункта 5.4 настоящих Правил, в рамках:

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

- осуществляемых на основании утвержденного Администрацией муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки территорий жилого и нежилого назначения сельского поселения Субханкуловский сельсовет Туймазинского района.

**3.** Указанные в части 1 пункта 5.4 настоящих Правил, работы выполняются по договорам с Администрацией муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладает правом на выполнение работ по планировке территории.

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

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

- решение Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан о способе планировке территории;

- градостроительное здание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

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

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

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

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

**6.** После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в соответствии с земельным законодательством, пунктами



6.1, 6.2 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;
- постановку на кадастровый учет земельного участка подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;
- иные действия в соответствии с законодательством.

### **5.5 Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников капитального строительства**

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

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

**2.** Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 пункта 5.5 настоящих Правил, вправе выходить с инициативой по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

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

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

- выполнение действий в соответствии с пунктом 5.9 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

**3.** Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленными настоящими Правилами.

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

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

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

## **5.6 Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан**

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

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

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

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 1 пункта 5.6 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенными пунктами 5 и 6 части 3 пункта 5.6 настоящих Правил), вид разрешенного использования и определенные параметры которых не соответствует градостроительному регламенту.

В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных пунктами 5 и 6 части 3 и абзацем первым пункта 5.6 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

6. Орган местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий:

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

- путем реализации самостоятельной инициативы.

Администрация муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан осуществляет:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено постановлением главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

В приложении к заявлению указываются:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, настоящим Правилам для составления заключения о целесообразности реализации предложений заявителя.

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

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

2) согласовать намерение заявителя путем подготовки градостроительного заключения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

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

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

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

### **5.8 Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан**

1. Администрация муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан участвует в градостроительной подготовке территории с целью формирования земельных участков из состава муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-

технической инфраструктурой и строительства, на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- по инициативе заявителей, реализуемой в порядке пункта 5.8 настоящих Правил;

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

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, настоящими Правилами, осуществляет подготовку проектов следующих документов:

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

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

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

### **5.9 Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства**

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

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

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных жилых

домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

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

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

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

- Администрации муниципального района Туймазинского район Республики Башкортостан, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, обеспечивает посредством градостроительной подготовки территории установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитально строительства.

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

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

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

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

7. Глава Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан по представлению органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для

самостоятельного использования и в силу необходимости вправе обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

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

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;

- решения главы Администрации муниципального района Туймазинского район Республики Башкортостан, принятого на основании обращения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по застройке, земельным и имущественным отношениям.

### **5.10 Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения**

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

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

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

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



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

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

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

3. Технические условия определяются:

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

Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается органом местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, уполномоченным в области градостроительной деятельности, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладает правами на выполнение работ по планировке территорий;

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

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

а) Органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическими или юридическими лицами, предпринимателями);

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

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

5. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течении 14 дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**6.** Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года.

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

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

**9.** Случаи, когда возможность эксплуатации может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и постановлением главы Администрации органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

**11.** Предложения, направляемые в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, о создании автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям, вправе подавать:

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

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

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

**12.** Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в срок не более тридцати дней, со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключения в котором:

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

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

**13.** В случае положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 части 11 пункта 5.11 настоящих Правил, учитывают содержащиеся в заключении органа, уполномоченного в области

градостроительной деятельности, рекомендации при подготовке проектной документации, а орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 части 11 пункта 5.11 настоящих Правил, учитывают содержащиеся в заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим или юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

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

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

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

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

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

- в организации, ответственные за их эксплуатацию;

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

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

**17.** При подготовке проектной документации по планировке территории устанавливаются земельные участки для головных сооружений по инженерному

обеспечению территории и трассировки магистральных коммуникаций (линейных объектов) в соответствии с генеральными схемами, утвержденными документацией по территориальному планированию территории муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, где определены принципиальные вопросы из размещения. Кроме того, решаются вопросы определения параметров территорий общего пользования в красных линиях, в зависимости от классификации улиц и технических коридоров линейных объектов в соответствии с действующими строительными нормами и правилами (либо Технических регламентов после их принятия), то есть устанавливаются и утверждаются поперечные профили улиц. При подготовке проектов планировки решаются вопросы размещения внеплощадочных инженерных коммуникаций с целью определения точек подключения для объектов капитального строительства

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

Указанные торги проводятся в порядке, определенном действующим законодательством, главой 6 настоящих Правил, иными правовыми актами органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

### **6.1 Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель**

1. Принципами предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в сельском поселении Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан является:

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;
- формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;
- предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов либо без проведения предварительного согласования места размещения объектов в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

### **6.2 Особенности предоставления земельных участков**

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

2. Предоставление земельного участка, сформированного в порядке, установленном пунктом 5.9 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном жилом доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным законодательством посредством выполнения проекта межевания в целях установления нормируемых размеров земельного участка на момент строительства такого жилого дома.

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

4. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленными пунктами 5.3, 5.4 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленными пунктами 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 настоящих Правил, осуществляется в

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

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

**8.** Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленных пунктами 5.10 настоящих Правил, из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством, нормативными правовыми актами муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

### **7.1 Общие положения о землях публичного использования**

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

2. Границы земель публичного использования:

определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных пунктом 7.2 настоящих Правил;

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

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

### **7.2 Установление и изменение границ земель публичного использования**

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

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

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

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

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

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

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

2) изменения красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

### **7.3 Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

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

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

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

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

Назначение указанных территорий, земельных участков в случае отображения на карте градостроительного зонирования, может быть описано в настоящих Правилах.

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

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

- определяют дифференциацию назначения указанных территорий, земельных участков.



**Глава 8. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

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

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

- по проекту Генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет Республики Башкортостан, в том числе по внесению изменений в Генеральный план;
- по документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории;
- проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет Республики Башкортостан, в том числе внесению изменений в настоящие Правила;
- по проекту планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;
- по проекту планировки территории, не содержащих в своем составе проекты межевания территории;
- проектов межевания территории вне состава проекта планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;
- при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

3. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, настоящими Правилами.

Решение о проведении публичных слушаний по вопросам, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или

объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, принимается Комиссией в соответствии со статьями 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации по предложению физического или юридического лица, заинтересованного в получении разрешений на осуществление данной градостроительной деятельности.

**4.** Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, перед представлением на публичные слушания проектов документов в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов на соответствие требованиям технических регламентов.

**5.** Органом местного самоуправления уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, является Совет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

Подготовку проектов решений Совета муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан по вопросам градостроительной деятельности осуществляет орган Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

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

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

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

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

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

**10.** Решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации, а также может быть размещено на официальном сайте муниципального района Туймазинского район Республики Башкортостан в сети Интернет.

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

Республики Башкортостан, юридические лица Российской Федерации, средства массовой информации.

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

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

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

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

**15.** При подготовке проведения публичных слушаний комиссия:

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

**16.** С момента опубликования сообщения о проведении публичных слушаний все заинтересованные лица считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

Дата проведения слушаний назначается не ранее семи дней со дня опубликования сообщения о проведении публичных слушаний, но не позднее одного месяца.

**17.** Публичные слушания могут проводиться в выходные и рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

Во время публичных слушаний может вестись аудио, видеозапись.

**18.** Сроки проведения публичных слушаний устанавливаются в соответствии со статьями 24,28,31,39,40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**19.** Комиссия вправе привлекать к своей деятельности специалистов для выполнения консультационных и экспертных работ.

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

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

- не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в сети Интернет до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на указанном сайте (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила);

- не менее одного и не более трех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в сети Интернет до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на указанном сайте (в случае обсуждения проекта документации по планировке территории);

- не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в сети Интернет (в случае обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонении от предельных параметров разрешенного строительства).

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

**23.** В месте проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы.

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

## **8.2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности**

**1.** Решение о назначении публичных слушаний принимает Совет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

**2.** Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;  
б) срок проведения публичных слушаний;  
в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;  
г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

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

**3.** Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в

порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в сети Интернет. Здесь же размещаются графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

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

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

**6.** При проведении публичных слушаний комиссия обязана:

- организовать регистрацию участников публичных слушаний;
- ознакомить участников до начала слушаний с регламентом проведения публичных слушаний, информировать о регламенте проведения публичных слушаний, о предмете публичных слушаний,
- предоставить возможность изложить свою точку зрения, замечания и рекомендации по обсуждаемому вопросу всем заинтересованным сторонам в рамках регламента работы;

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

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

- содержания поступивших официальных заключений уполномоченных органов и независимых экспертиз;
- количества лиц, желающих высказать свое мнение, а также продолжительности одного высказывания (не более 10 минут).
- в случае длительного рассмотрения вопросов допускается проведение публичных слушаний в течение нескольких дней.

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

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

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

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

**12.** После завершения публичных слушаний проект документа, по которому проводились публичные слушания вместе с заключением и протоколом публичных слушаний передается главе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан не позднее чем через 10 дней с даты проведения публичных слушаний для принятия решения о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта и

направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

**13.** Комиссия обеспечивает опубликование заключения по результатам публичных слушаний в средствах массовой информации или размещает его на официальном сайте Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в сети Интернет не позднее 10 дней с момента его составления.

### **8.3 Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила**

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

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

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

2) подготовку проекта постановления главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан о подготовке проекта "О внесении изменений и дополнений и Правила землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан".

3) проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации), Генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, схемам территориального планирования Российской Федерации перед представлением такого проекта на публичные слушания;

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

5) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

**3.** Комиссия застройке, земельным и имущественным отношениям осуществляет следующие полномочия:

1) до обращения главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в Совет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан для принятия решения о назначении публичных слушаний, обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

2) обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на

заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности) по проекту предложений, направляемого главе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

5. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в сельских поселениях Субханкуловского сельсовета муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, иные заинтересованные лица.

Публичные слушания по проекту о внесении изменений в настоящие Правила проводятся по месту расположения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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

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

- 1) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) комплект материалов: проект о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;
- 3) заключение Комиссии, в котором отчается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к обсуждению и утверждению.

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

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

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

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

- границ сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;

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

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

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

б) подтверждение соответствия ранее о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в

установленном порядке в силу - нормативных актов технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями территорий (санитарно-технических, водоохраных, зон микросейсмозонирования, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

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

г) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании, Генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан с учетом его корректировки, в части корректировки, в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

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

е) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Республики Башкортостан, нормативными правовыми актами муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;

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

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

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

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органов местного самоуправления, Комиссия по застройке земельным и имущественным отношениям муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан:

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

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан для принятия решения о подготовке проекта внесении изменений и дополнений в Правила либо об отклонении этих предложений с указанием причин такого решения.



В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, Комиссия по застройке, земельным и имущественным отношениям:

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

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

Указанный комплект материалов содержит:

1) заключение Комиссии по застройке, земельным и имущественным отношениям муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению его главе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан с приложением:

а) протокола (протоколы) публичных слушаний;

б) заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, указанного в части 7 пункта 8.3 настоящих Правил; проекта о внесении изменений в настоящие Правила с приложением к нему обосновывающих материалов;

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

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

2) об отклонении проекта.

Глава Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан направляет в Совет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан:

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

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

- протокола (протоколов) публичных слушаний;

- заключение о результатах публичных слушаний;

- заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;

3) проект решения Совета муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

Совет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан по результатам рассмотрения документов, представленных главой Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, может принять одно из следующих решений:

- 1) утвердить изменения в настоящие Правила;
- 2) отклонить изменения в настоящие Правила.

**12.** Подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в сети Интернет;

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

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

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

#### **8.4 Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории**

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

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

1) подготовку материалов, предоставляемых на публичные слушания;

2) подготовку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей кодексу Российской Федерации) перед предоставлением такой документации на публичные слушания;

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

4) подготовку проекта решения Совета муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан о проведении публичных слушаний по проекту документации по планировке территории;

5) подготовку проекта постановления главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан об утверждении либо отклонении проектной документации по планировке территории.

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

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

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

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

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

1) комплект материалов проекта документации по планировке территории:

- краткая пояснительная записка;

- демонстрационные материалы (в соответствии с градостроительным заданием);

- макет (в соответствии с градостроительным заданием);

- электронная версия проекта для публичных слушаний.

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

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

**6.** Применительно к проекту планировки территории, содержащему в своем составе проект межевания территории, заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать:

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

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

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

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

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

б) подтверждение соответствия проекта:

- границам зон с особыми условиями использования территорий;

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

- минимальным противопожарным отступам строений друг от друга;

- иным требованиям безопасности.

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

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- линиям, обозначающим места расположения зданий, строений, сооружений в пределах существующих земельных участков;
- линиям, обозначающим расположение линейных объектов инженерно-технического обеспечения, а также установленных границ зон обслуживания таких линейных объектов;

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

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

- признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;
- не соответствующих градостроительным регламентам, установленным в составе настоящих Правил;

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

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

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

- Генеральному плану сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;
- плану реализации Генерального плана сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;
- настоящим Правилам;
- нормативам градостроительного проектирования;

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

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

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

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

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

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

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

д) подтверждение того, что градостроительные планы земельных участков, на которых располагаются существующие объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, подготовлены с соблюдением всех установленных требований.

**7.** Применительно к проекту планировки территории, не содержащему в своем составе проект межевания территории, заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать положения, определенные подпунктами «а», «б», «в» пункта 1; подпунктами «а», «б», «в» пункта 2 части 6 пункта 8.4 настоящих Правил.

**8.** Применительно к проекту межевания территории, подготовленному вне состава проекта планировки территории, заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать положения, определенные подпунктами «а» - «д» пункта 1 и подпунктами «г», «д», «е» пункта 2 части 6 пункта 8.4 настоящих Правил;

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

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории Генеральному плану сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

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

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

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и

возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

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

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1,2,3,5,6 установленные в настоящей части.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам межевания территории, подготовленных в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях являются вопросы 1,2,3,4,7,8,9, установленные настоящей частью.

**10.** В случае, если заказчиком по разработке проекта выступает не орган, уполномоченный в области осуществления градостроительной деятельности, местом проведения публичных слушаний является администрация муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

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

В случае, когда документация по планировке подготовлена по инициативе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности:

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

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан на утверждение.

В случае, когда документация по планировке подготовлена по инициативе физических и юридических лиц, предпринимателей, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности:

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

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

**12.** Указанный комплект документов содержит:

1) заключение органа, уполномоченного в области градостроительной

деятельности, в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению;

2) протокол (протоколы) публичных слушаний;

3) заключение о результатах публичных слушаний;

4) комплект документации по планировке территории с обосновывающими материалами к ней.

**13.** Глава Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных частью 12 пункта 8.4 настоящих Правил, принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке территории;

2) об отклонении документации по планировке территории.

**14.** Утвержденная документация по планировке территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в сети Интернет;

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

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

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

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

## **8.5 Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

2. Право, определенное частью 1 пункта 8.5 настоящих Правил, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;

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

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключение, состав и содержание которых определяются частью 14 пункта 8.5 настоящих Правил.

4. Комиссия по застройке, земельным и имущественным отношениям Администрации муниципального района Туймазинский район Республики

Башкортостан с учетом градостроительных заключений:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3) готовит сводное заключение, содержащее рекомендации главе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан о возможности предоставления разрешения.

**5.** Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

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

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

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

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

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

1) заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, предоставленными в соответствии с требованиями, определенными частями 8 – 12 пункта 8.5 настоящих Правил;

2) заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на предоставленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями части 14 пункта 8.5 настоящих Правил.

**8.** В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

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

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

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

1) адрес расположения земельного участка, объектов капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок,



объекты капитального строительства;

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

**12** Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отображением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.);

- информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей);

- грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта);

- объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.);

- документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – обоснование того, что реализацией данных предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

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

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

**14.** Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно содержать:

1) предложения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

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

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалов;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к заявлению

обосновывающих материалах вопросы, требующие разрешения решены не рационально, поскольку:

а) не окажут негативного воздействия на окружающую среду и будут способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, выполненного уполномоченной на то организацией, для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства;

б) не окажут негативного воздействия на окружающую среду и будут способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, выполненного уполномоченной на то организацией, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений.

В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как:

- изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

- изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка;

- изменение (уточнение) параметров объекта капитального строительства (общая площадь, этажность, открытые пространства, планируемые места стоянок автомобилей);

- показателей о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объект, грузооборота (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта);

- объемов инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение) и т.д.

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

г) неправомерна в силу соответствия земельного участка критериям, установленным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

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

16. Местом проведения публичных слушаний является администрация орган местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

17. После проведения публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объектов капитального строительства Комиссия по застройке, земельным и имущественным отношениям Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан направляет главе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан следующие документы и материалы:

- 1) сводное заключение с рекомендациями Комиссии;

- 2) заключение о результатах публичных слушаний, подготовленное Комиссией

земельным и имущественным отношениям Совета муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан (после согласования текста протокола со всеми членами Комиссии) и опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

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

18. Глава Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных частью 17 пункта 8.5 настоящих Правил, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в сети Интернет;

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

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

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

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

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

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства могут быть заинтересованы физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявление о предоставлении разрешений на отклонение от параллельных параметров разрешенного строительства.

2. Право, определенное частью 1 пункта 8.6 настоящих Правил, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

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

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключение, состав и содержание которых определяется частью 14 пункта 8.6 настоящих Правил.

**4.** Комиссия по застройке, земельным и имущественным отношениям Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан с учетом градостроительных заключений:

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

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

**5.** Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

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

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

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

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

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

1) заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, предоставленными в соответствии с требованием определенными частями 8-12 пункта 8.6 настоящих Правил;

2) заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на предоставленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями части 14 пункта 8.6 настоящих Правил;

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

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление – выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

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

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

**12.** Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объектов капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от

предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

**13.** Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

**14.** Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на предоставленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

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

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

б) подтверждение соответствия требованиям требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

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

а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям, предусмотренным частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации осуществления строительства, реконструкции;

б) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям, предусмотренным частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в

проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должно быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как:

- изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

- изменение (уточнение) отступов планируемого к размещению строений, частей строений от границ земельного участка.

## **Глава 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

### **9.1 Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

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

2. В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации основаниями для рассмотрения главой Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются: 1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования изменений; 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию, указанную в пункте 2.2 главы 2 раздела I настоящих Правил:

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

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

3) органами местного самоуправления - в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет;

4) органами местного самоуправления на территории - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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

Для подготовки своего заключения Комиссия по застройке, земельным и имущественным отношениям может запросить заключение органа архитектуры и

градостроительства Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных органов по предмету предлагаемых изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию по застройке, земельным и имущественным отношениям.

Глава Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройке, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.



## **Глава 10. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

### **10.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, настоящими Правилами.

2. Строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, а также их капитальный ремонт, могут осуществлять правообладатели земельных участков в границах принадлежащих им земельных участков при условии, что указанные земельные участки сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства.

3. Строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан может осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица, осуществляющие строительство).

4. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо.

5. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

6. Для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также их капитального ремонта, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, требуется оформление следующей разрешительной документации:

- правоустанавливающих документов на земельный участок;
- градостроительного плана земельного участка;
- проектной документации, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи), а также объектов, не являющихся объектами капитального строительства (остановочных павильонов, киосков,

навесов, металлических гаражей, рекламных установок), объектов вспомогательного назначения;

- положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (кроме случаев, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получивших положительные заключения государственной экспертизы и применяемые повторно, или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства);

- разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);

- согласия всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта;

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

7. Порядок оформления разрешительной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

8. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов или с предварительным согласованием мест размещения объектов в соответствии со статьями 30,30,30,31,32,33 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

9. В случае, если в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случае выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального

строительства подлежит государственной экспертизе, в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**10.** Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов, и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано:

- обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора,

- предоставлять им необходимую документацию,

- проводить строительный контроль,

- обеспечивать ведение исполнительной документации,

- извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке,

- обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков,

- обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

**11.** Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**12.** В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

**13.** Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**14.** Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если постановлением органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

**15.** в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводятся:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лица, осуществившее подготовку проектной документации строящегося, реконструируемого, ремонтируемого объектов капитального строительства, вправе осуществлять авторский надзор в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**16.** Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**17.** Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

## **10.2. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации. Архитектурно-строительное проектирование**

**1.** Результаты инженерных изысканий представляют собой документ о выполнении инженерных изысканий, содержащий материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и отражающий сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий, о качестве выполненных инженерных изысканий, о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после его завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, объектов капитального строительства. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

**2.** Инженерные изыскания могут выполняться физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемые к лицам, выполняющим инженерные изыскания (далее – лица, выполняющие инженерные изыскания).

**3.** Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или уполномоченным им лицом (далее - заказчик) физическое или юридическое лицо.

**4.** Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

**5.** Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических, и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

**6.** Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**7.** Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее – капитальный ремонт).

**8.** Проектная документация подготавливается застройщиком либо физическим или юридическим лицом, привлекаемым на основании договора застройщиком или заказчиком, соответствующее требованиям, которые предъявляются в соответствии с градостроительным законодательством к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении

затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**9.** Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более трех, предназначенных для проживания одной семьи).

**10.** В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (а если они отсутствуют, то договором должно быть предусмотрено задание на выполнения инженерных изысканий);

**11.** Отношения между застройщиками и лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, регулируются гражданским законодательством. При этом застройщик обязан предоставить такому лицу:

- градостроительный план земельного участка;

- результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

- технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

**13.** Орган местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие

максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям

**14.** Подготовка проектной документации осуществляется на основании:

- задания застройщика;
- результатов инженерных изысканий в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
- документов об использовании земельного участка для строительства (в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент);
- требований технических регламентов (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- технических условий подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

**15.** 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.

**16.** Порядок оформления проектной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

### **10.3. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Выдача указанного разрешения осуществляется главой Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

**2.** Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о его предоставлении в Комиссию по застройке, земельным и имущественным отношениям.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в подпункте 1 и препятствующих эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается Комиссией по застройке, земельным и имущественным отношениям. Порядок организации проведения публичных слушаний определен в главе 8 раздела I настоящих Правил.

4. Комиссия по застройке, земельным и имущественным отношениям по результатам рассмотрения заявки на своем заседании с учетом заключения о результатах публичных слушаний осуществляет подготовку рекомендаций главе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения органа архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию по застройке.

5. Глава Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в течение семи дней со дня поступления указанных в подпункте 4 рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

#### **10.4. Выдача разрешения на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным кодексом Российской Федерации.



Разрешение на строительство на земельном участке, расположенном на территории сельского поселения Субханкуловский муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан выдается уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан (далее – уполномоченный орган).

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией. Разрешение на строительство на земельном участке в данном случае выдается уполномоченным органом местного самоуправления по месту нахождения такого участка.

Разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

**2.** Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство за исключением случаев, предусмотренных пунктом

**3.** Застройщик направляет в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан заявление о предоставлении разрешения на строительство.

Застройщик, планирующий строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта индивидуального жилищного строительства, прилагает к заявлению о выдаче разрешения на строительство следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) проектную документацию либо схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства (материалы, содержащиеся в проектной документации):
  - а) пояснительная записка;
  - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия);
  - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам);
  - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
  - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

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

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта. К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

**4.** В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан заявление о выдаче разрешения на строительство.

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

**5.** Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящих Правил

**6.** Уполномоченный орган Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку: - наличия необходимых документов, прилагаемых к заявлению; - соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям; - проектной документации (в случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции) на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, и выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

**7.** Уполномоченный орган Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

**8.** Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

**9.** Выдача разрешения на строительство осуществляется отделом органами, уполномоченными на выдачу разрешения на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органом местного самоуправления без взимания платы. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство указанные органы направляют копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной

власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

**10.** Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

**11.** Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

4) изменения объекта 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;

5) иных случаях, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, получения разрешения на строительство не требуется.

**12.** Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

**13.** Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на срок, установленный действующим градостроительным законодательством (десять лет).

**14.** Срок действия разрешения на строительство может быть продлен уполномоченным органом Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

**15.** В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

**17.** Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для

которых не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

**18.** Порядок выдачи разрешений на строительство регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

**19.** Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

### **10.5. Строительный контроль. Государственный строительный надзор.**

**1.** Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство.

В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком.

Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

**2.** Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться правовыми актами Российской Федерации.

**3.** Государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией.

**4.** Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов, линий связи, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности,

объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

**5.** Порядок осуществления государственного строительного надзора, критерий отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## **10.6 Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора).

2. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в Администрацию муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

4. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- документы, подтверждающие соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;
- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство;

5. Уполномоченный орган Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 пункта 10.6 настоящих Правил, осмотр объектов капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию либо об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию являются:

- отсутствие документов, указанных в части 4 настоящего 10.6 настоящих Правил;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объектов капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Администрацию муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан два экземпляра копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, уполномоченный в области градостроительной деятельности, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

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

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

**9.** Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

**10.** Порядок оформления разрешений на ввод в эксплуатацию объектов регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

## **Глава 11. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

### **11.1. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства.

Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, капитальный ремонт, строительство пристроек, снос объектов капитального строительства, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и пунктом 11 настоящих Правил.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

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

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

3) строений и сооружений вспомогательного использования;

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

Законами и иными нормативными правовыми актами Республики Башкортостан о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

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

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен настоящими Правилами как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

3. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном постановлением главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

## **11.2 Подготовка проектной документации**

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

3. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами, предпринимателями (исполнителями проектной документации, далее - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношение между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16.02.2008 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии с настоящими Правилами с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- технические условия подключения проектируемого объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- иные, определенные законодательством документы и материалы.



Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерение застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом, как обязательные документы, включаемые в задание.

**5.** Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, предусмотренном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

**6.** Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении для строительства физическим или юридическим лицам, предпринимателям прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в

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

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, не позднее чем за тридцать дней до принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о представлении земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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

**7.** Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иным нормативными правовыми актами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16.02.2008 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

**8.** Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами;

- результатами инженерных изысканий;

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

**9.** Проектная документация утверждается застройщиком и заказчиком.

В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения Государственной экспертизы.

В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения Государственной экспертизы.

**10.** Порядок оформления проектной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утвержденными решениями Совета муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

### **11.3 Формирование градостроительных условий при предоставлении земельных участков, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан**

**1.** Формирование градостроительных условий при предоставлении земельных участков, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, предусматривает подготовку и утверждение документов об использовании земельных участков в соответствии с настоящими Правилами, документацией территориального планирования и документацией по планировке территории.

Подготовка документов об использовании земельных участков может осуществляться по инициативе лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков (в соответствии с частью 4 пункта 4.2. главы 4 раздела I настоящих Правил), либо по инициативе администрации сельского поселения Субханкуловский сельсовет и муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

**2.** В случае, если земельный участок не сформирован или его параметры не соответствуют требованиям и ограничениям, установленным градостроительным регламентом для соответствующей зоны (подзоны), то для подготовки градостроительного плана земельного участка необходимо разработать и утвердить проект межевания территории.

**3.** В случае, если в отношении предназначенного для предоставления сформированного земельного участка в соответствии с пунктом 7 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительный регламент не распространяется либо не устанавливается, то документ об использовании земельного участка готовится и утверждается уполномоченными органами Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в соответствии с федеральным законодательством.

**4.** В случае предоставления участка (в том числе в границах квартала) на условиях его комплексной подготовки для последующей застройки выделенных участков (включая инженерную подготовку территории, строительство объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры) градостроительные условия могут включать требования к уровню обеспеченности указанными объектами, к составу и параметрам подлежащих строительству (реконструкции) объектов регионального или муниципального значения, условия согласования проектов, обеспечивающих комплексную подготовку предоставляемого участка, сроки проведения работ, а также условия передачи построенных объектов эксплуатирующим организациям.

Порядок оформления разрешительной документации под комплексное освоение в целях жилищного строительства регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями.

5. В случае, когда объектом передачи является подлежащее реконструкции (завершению строительством) или реставрации здание, сооружение, то градостроительные условия могут содержать требования к проектной документации, а также в установленных законом случаях требования к охране объектов культурного наследия.

6. При подготовке разрешительной документации на испрашиваемый вид использования земельного участка заявитель самостоятельно несет риск, связанный с отказом в согласовании правообладателей объектов недвижимости, расположенных на данной территории.

#### **11.4 Установление публичных сервитутов**

1. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, которое устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Публичные сервитуты устанавливаются для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке водном объекте, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

4. Глава Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектов капитального строительства, принадлежащим физическим и юридическим лицам, предпринимателям, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия,

иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

6. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

7. Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями главы Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

### **11.5 Правовое обеспечение использования земельных участков, необходимых для муниципальных нужд сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, о резервировании земель, об изъятии земельных участков**

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

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

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

3. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан может производиться в следующих целях:

- 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 муниципальных учреждений;
- обеспечения сохранности уникальных природных территорий;
- иных муниципальных нужд.

**4.** Правовое обеспечение использования земельных участков для реализации муниципальных нужд может осуществляться путем принятия решений о резервировании земельных участков, необходимых для муниципальных нужд, и, в случае необходимости, последующего их изъятия.

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

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

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

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности. В соответствии со следующим документами:

1) документами территориального планирования. При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;

2) решениями об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

3) государственными программами геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденного в установленном порядке.

**7.** Резервирование земель для нужд сельского поселения Субханкуловский сельсовет допускается только в случаях, если указанные земельные участки не используются или не зарезервированы для федеральных нужд или нужд Республики Башкортостан.

Резервирование земель для нужд сельского поселения Субханкуловский сельсовет осуществляется на основании решений администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

**8.** Решениями о резервировании земель устанавливаются: перечень резервируемых земельных участков, описание их границ и цели резервирования. В решении также указывается документация, в составе которой определена необходимость в выделении соответствующей территории (земельного участка) для государственных и муниципальных нужд и площадь резервируемых земельных участков, а также сроки резервирования.

Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;

- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;

- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;

- схему резервирования земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;

- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

**9.** Решение о резервировании земельных участков может приниматься одновременно с решением об утверждении документации, в составе которой определена необходимость использования указанных участков для размещения объектов, необходимых для муниципальных нужд.

**10.** Сведения о зарезервированных земельных участках учитываются в государственном градостроительном и земельном кадастрах органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

Для учета сведений о зарезервированных земельных участках в составе государственного градостроительного кадастра 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 подлежит отмене в случае реализации муниципальных нужд, для обеспечения которых было принято соответствующее решение, а также в случае изменения или отмены документации, на основе которой было принято решение о резервировании, включающее отказ от необходимости использования участка для муниципальных нужд.

**12.** Решение о резервировании земельных участков подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

**13.** Уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения, владения и управления земельными участками, находящимися в собственности сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, направляет копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение

государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

**14.** Государственная регистрация ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**15.** Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

1) истечение указанного в решении срока резервирования земель;

2) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

3) отмена решения о резервировании земель Советом муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;

4) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных и (или) муниципальных нужд;

5) решение суда, вступившее в законную силу.

**16.** В случае прекращения действия ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, Совет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в течение тридцати дней с даты наступления обстоятельств, указанных в части 15 пункта 11.5 настоящих Правил, обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации, прекращении ограничений прав, вызванных резервированием земель.

**17.** Порядок резервирования земельных участков для муниципальных нужд определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.



## **Глава 12. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ТУЙМАЗИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

### **12.1 Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности органа местного самоуправления муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан – организованный в соответствии с требованиями действующего законодательства о градостроительной деятельности свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

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

2. Органом Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, является орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

3. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным правительством Российской Федерации, и в соответствии с таким порядком – правовым актом Администрации муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

### **12.2 Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

1) сведения, в том числе в форме копий соответствующих документов:

а) о схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;

б) о схемах территориального планирования Республики Башкортостан в части, касающейся территории муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;

в) о Генеральном плане сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;

г) о настоящих Правилах и внесении в них изменений;

д) о документации по планировке территории;

е) об изученности природных и техногенных условий на основании инженерных изысканий;

ж) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

- з) о геодезических и картографических материалах;
- 2) материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:
  - а) результаты инженерных изысканий;
  - б) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2,8 – 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;
  - в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
  - г) заключение государственной экспертизы проектной документации (при необходимости);
  - д) разрешение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
  - е) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
  - ж) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
  - з) акт приемки объекта капитального строительства;
  - и) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
  - к) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
  - л) иные документы и материалы, о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
  - м) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Республики Башкортостан о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

## **Глава 13. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА . ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

### **13.1 Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

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

2. Уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками:

- осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью земельных участков на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан (муниципальный земельный контроль);

- осуществляет в пределах своей компетенции необходимые действия по устранению выявленных нарушений в области управления земельными участками;

- обеспечивает в рамках имеющейся компетенции защиту интересов сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан в судах, в том числе путем направления заявлений, исковых заявлений и жалоб.

3. Муниципальный контроль за использованием земель в сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан осуществляется в порядке, установленном соответствующим решением Совета муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан.

### **13.2 Ответственность за нарушение Правил.**

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

## **РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

### **Карты градостроительного зонирования**

Карты градостроительного зонирования населенных пунктов сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан является графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет.

Карты включают в себя:

- границы сельского поселения Субханкуловский сельсовет;
- границы населенных пунктов;
- границы территориальных зон внутри границ населенных пунктов сельского поселения Субханкуловский сельсовет;
- границы зон с особыми условиями использования территории, территории объектов культурного наследия;

В границе сельского поселения Субханкуловский сельсовет находятся следующие населенные пункты:

- село Субханкулово
- село Старое Субханкулово;
- село Зигитяк;
- деревня Нуркеево;
- деревня Каин-Елга;

## **Глава 14. ВИДЫ И СОСТАВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.**

В результате градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом РФ на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет установлены следующие территориальные зоны:

### **1. Жилые зоны**

В состав жилых зон включены:

зона «Ж-1» – Зона индивидуальной усадебной застройки с личным подсобным хозяйством, не требующим организации санитарно-защитных зон (сущ. и 1 очередь);

зона «Ж-1.1» - Зона индивидуальной усадебной застройки с личным подсобным хозяйством, не требующим организации санитарно-защитных зон с сохранением природного ландшафта (на расчетный срок);

зона «Ж-1.2» - зона индивидуальной усадебной застройки с личным подсобным хозяйством, не требующим организации санитарно-защитных зон с сохранением природного ландшафта (на перспективу);

зона «Ж-2» - зона многоквартирной секционной жилой застройки до 5 этажей;

зона «Ж-2.1» - зона многоквартирной секционной застройки до 5 этажей (расчетный срок);

### **2. Общественно-деловые зоны**

В состав общественно-деловых зон включены:

зона «ОД-1» - зона для общественно-деловой застройки, формирующей общественно-деловой центр сельского поселения (сущ.);

зона «ОД-1.1» - зона для общественно-деловой застройки, формирующей общественно-деловой центр сельского поселения (на расчетный срок);

зона «ОД-2» - Зона учебно-образовательной и дошкольных учреждений (сущ. и 1 очередь);

зона «ОД-2.1» - Зона учебно-образовательной и дошкольных учреждений (на расчетный срок и перспективу);

зона «ОД-3» - общественно-деловая зона местного значения (сущ.)

зона «ОД-3.1» - общественно-деловая зона местного значения (на расчетный срок и перспективу)

зона «ОД-4» - зона застройки среднего и высшего профессионального образования;

### **3. Производственные зоны**

Зона «П-1» – для коммунальных и промышленных предприятий, расположенных в пределах селитебной территории;

Зона «П-2» – для промышленных предприятий широкого профиля, расположенных за пределами селитебной территории.

### **5. Сельскохозяйственные зоны**

Зона «С-1» - зона сельскохозяйственного использования (пашня)

зона «С-2» - Зона сельскохозяйственного использования для пассивных видов сельскохозяйственной деятельности ( сенокосы, выпасы и т.д.);

зона «С-3»- Зона сельскохозяйственного использования под сады-огороды;

## **6. Зоны специального назначения**

В состав зон специального назначения включены:

зона «СП-1» - Зона специального назначения для размещения кладбищ и иных специальных объектов;

зона «СП-2» - Санитарно-защитная зона объектов, включающая санитарно-защитное озеленение;

зона «СП-3»- зона водоохранного озеленения;

## **7. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

зона "Т-1" - для объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (улицы);

зона «Т-2» - зона внешнего транспорта.

## **Глава 15. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ В ЧАСТИ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

Карта градостроительного зонирования сельского поселения Субханкуловский сельсовет в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа является неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены границы территориальных зон, кодовые обозначения территориальных зон и порядковый номер подзоны.

## **Глава 16. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПО САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМ И ПРИРОДНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ**

### **16.1. Перечень зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения СУБХАНКУЛОВСКИЙ сельсовет по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям**

На картах градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования сельского поселения Субханкуловский сельсовет, отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям:

#### **1. Зоны охраны водных объектов.**

В составе зон охраны водных объектов отображены следующие зоны:  
зона «ВД» - водоохранные зоны рек.

#### **2. Зоны санитарной охраны водозаборов.**

В составе зон санитарной охраны водозаборов отображены следующие зоны:  
зона «ВЗ-I» - I пояс санитарной охраны водозаборов;  
зона «ВЗ-II» - II пояс санитарной охраны водозаборов;  
зона «ВЗ-III» - III пояс санитарной охраны водозаборов.

#### **3. Зоны естественных ландшафтов и озелененных территорий.**

В составе зон естественных ландшафтов и озелененных территорий отображены следующие зоны:

зона «Р-1» - зона для зеленых насаждений общего пользования и объектов активного отдыха (скверы, парки);

зона «Р-2» - зона природных ландшафтов (лесо-лугопарки)

#### **6. Санитарно-защитные зоны от стационарных техногенных источников.**

В составе санитарно-защитных зон от стационарных техногенных источников отображены следующие зоны:

зона «СЗ-О» - санитарно-защитные зоны от отдельно расположенных предприятий, групп предприятий, автодорог и спецобъектов.

зона «СЗ-Э» - санитарно-защитные зоны от источников электромагнитного излучения (ЭМИ).

Зона «СЗ-К» - санитарно-защитная зона от кладбищ.

Зона «СЗ-Г/Н» - санитарные полосы отчуждения от продуктопроводов и объектов нефти и газа.

зона «СЗ-ЖД» - санитарно-защитные зоны от объектов железнодорожного транспорта.



**16.2. Карта градостроительного зонирования сельского поселения СУБХАНКУЛОВСКИЙ сельсовет в части границ зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям**

1. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Субханкуловский сельсовет по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям в целях удобства пользования представлена в форме картографических документов, являющихся неотъемлемой частью настоящих Правил, и состоит из карты границ зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям.

2. На карте зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования сельского поселения Субханкуловский сельсовет отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям на основе действующих нормативных документов. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила.

## **Глава 17. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **17.1. Карта градостроительного зонирования сельского поселения СУБХАНКУЛОВСКИЙ сельсовет в части границ зон особого регулирования градостроительной деятельности**

1. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Субханкуловский сельсовет в части границ зон особого регулирования градостроительной деятельности, представлена в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены границы зон с особыми условиями использования территории, а также зоны особого регулирования градостроительной деятельности.

### **17.2. Особо охраняемые природные территории**

Выявленных особо охраняемых природных территорий расположенных на территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет на момент проектирования нет.

### **17.3. Перечень вновь выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории сельского поселения СУБХАНКУЛОВСКИЙ сельсовет**

На территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет выявлено:  
Памятник архитектуры – мечеть в с. Зигитяк.

## **Глава 18. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **18.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам приведены в таблице 1.

#### **18.1.1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

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

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

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

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

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

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

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

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

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

## ГЛАВА 19. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 2.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Таблица 2

Территориальные зоны	Мин. площадь (га)	Мин. длина стороны по уличному фронту (м)	Мин. ширина /глубина (м)	Макс. коэффициент застройки (%)	Мин. коэффициент озеленения (%)	Макс. высота оград (м)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Ж-1, Ж-1.1, Ж-1.2.	0.15	15	30	20	20	1.5
Ж-2, Ж-2.1, Ж-2.2	0.06	12	30	40	20	1.5
<b>ОД-1, Д-1.1,</b>						
общ. объекты	0.3	60	35	70	10	1.5
<b>ОД-2, ОД-2.1</b>						
жилые дома	0.1	42	24	60	10	-
обществ объекты	0.16	40	26	70	10	1.8
<b>ОД-3, ОД3.1</b>						
жилые дома	0.06	15	24	60	10	-
обществ объекты	0.1	30	26	70	20	1.8
<b>ОД-4</b>						
обществ объекты	0.16	40	26	70	10	1.5
П-1	0.5	60	80	70	20	2.0
П-2	2.0	120	160	65	20	НР
Р-1	0.02	НР	НР	30	50	1.5
Р-2	4.0	НР	НР	20	50	1.5
С-3	0.06	НР	НР	40	50	1.5
СП -1	2.0	НР	НР	НР	50	2.0
СП -2,						
СП -3						
Т-1, Т-2	НР	НР	НР	НР	20	НР

Мин. - минимальный размер

Макс. - максимальный размер  
НР - не регламентируется

## 19.2. Иные требования к использованию земельных участков

### 1. Требования к зеленым насаждениям на границах соответствующих зон

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

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

### 2. Автостоянки

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

### 3. Предельные разрешенные уровни воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон

Предельные разрешенные уровни воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон приведены в таблице 3.

Разрешенные параметры допустимых уровней воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон

Таблица 3

Территориальные зоны	Максимальный уровень шумового воздействия LAэкв (дБА)	Максимальный уровень загрязненности атмосферного воздуха	Максимальный уровень электромагнитного излучения от радиотехнических средств	Загрязненность сточных вод
----------------------	---	--	--	----------------------------

1	2	3	4	5
Ж-1,Ж-1.1, Ж-1.2	55	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные на локальных очистных сооружениях
Ж-2, Ж-2.1	-«-	1 ПДК	-«-	-«-
ОД-1, ОД-1.1	-«-	-«-	-«-	-«-
ОД-2, ОД-2.1	65	-«-	-«-	-«-
ОД-3, ОД-3.1	65	-«-	-«-	-«-
ОД-4	65	-«-	-«-	-«-
П-1- П-2	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ - 1 ПДУ	нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
Р-1	-«-	0.8 ПДК	1 ПДУ	-«-
Р-2	-«-	не нормируется	не нормируется	не нормируется
С-1	-«-	-«-	-«-	-
СП-1	объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ -1 ПДУ	нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
СП-2	Нормируется По границе объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ -1 ПДУ	нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
СП-3	Нормируется по границе ВД 65	Нормируется по границе ВД 1 ПДК	Нормируется по границе ВД 1 ПДУ	-«-
Т-1	-«-	0,8 ПДК	1 ПДУ	-«-
Т-1	-«-	0,8 ПДК	1 ПДУ	-«-

## **ГЛАВА 20. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**20.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям.**

### **20.1.1. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов**

#### Ограничения на территории прибрежной защитной полосы

При применении разрешенных видов использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных следующих видов использования:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;
- 4) использование сточных вод для удобрения почв;
- 5) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 6) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 7) 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

#### Ограничения на территории водоохранной зоны

При применении разрешенных видов использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных следующих видов использования:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 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.

В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды

## **20.1.2. Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов**

### 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 II пояса санитарной охраны водозаборов

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

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

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

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

## **20.1.4. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий.**

Запрещены все виды использования земельных участков, не связанных с основным существующим видом использования и назначения.

При применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных видов использования стоянок автомашин длительного хранения.

## **20.1.5. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от динамических техногенных источников**

### Ограничения на территории зоны шумового дискомфорта от электро- и автомобильного транспорта

При осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение шумозащитных мероприятий, которые устанавливаются в зависимости от функционального использования застройки и сложившихся условий, согласно таблицы 4 «Разрешенные параметры допустимых уровней воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон». К ним относятся такие мероприятия, как: 1) установка защитных экранов на участках капитальной застройки, непосредственно примыкающей к транспортным



магистральям; 2) использование шумозащитных конструкций на зданиях (тройное остекление или сооружение шумоотражающего козырька и т.д.).

#### Ограничения на территории зоны акустической вредности от внешних автодорог

##### I зона акустической вредности.

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;
- садоводства;
- жилые здания;
- санаторно-курортные;
- отдыха.

##### II зона акустической вредности.

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;
- жилая застройка;
- санаторно-курортные;
- отдыха.

##### III зона акустической вредности.

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 новых жилых и общественных зданий (кроме зданий, связанных с обслуживанием пассажиров).

### **20.1.6. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников**

#### **1. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от производственных объектов в том числе формирующих санитарно-защитное озеленение (СП-2)**

Запрещено размещение новых следующих видов объектов:

- промышленных предприятий I-IV класса вредности;
- предприятий пищевой промышленности;
- комплексов водопроводных сооружений;
- садоводств и дачных участков;
- жилых зданий;
- спортивных сооружений, кроме объектов социального обслуживания предприятий;
- парков;
- детских дошкольных учреждений, школ;

- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

#### **20.1.7. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от кладбищ**

Запрещены все виды использования земельных участков, связанные с осуществлением градостроительных изменений.

#### **20.1.8. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от источников электромагнитного излучения**

Запрещено размещение новых следующих видов объектов:

- жилые здания;
- общественные здания.

#### **20.1.9. Ограничения на территории зон ограничения застройки от источников электромагнитного излучения, в том случае, если не выполняются условия соблюдения предельно-допустимого уровня (ПДУ) электромагнитного поля (ЭМП)**

Запрещено размещение новых следующих видов объектов:

- оздоровительные учреждения;
- детские учреждения;
- школы;
- дома инвалидов;
- лечебно-профилактические учреждения.

При осуществлении градостроительных изменений предусматривать:

организацию застройки, обеспечивающую защиту от воздействия электромагнитного поля на площадках отдыха и спорта за счет экранирующего эффекта зданий;

- расположение зданий фасадом с наименьшей площадью остекления к источнику электромагнитного излучения;
- выполнение ограждающих конструкций и кровли зданий из материалов с высокими радиоэкранирующими свойствами.

### **20.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон охраны объектов культурного наследия**

#### **1. Ограничения по видам разрешенного использования**

Запрещено размещение новых, а также территориальное расширение существующих видов объектов:

- промышленных предприятий, научно-производственных объединений, коммунально-складских объектов, а также иных подобных видов использования, требующих устройства подъездных автодорог или железнодорожных вводов, а также имеющих источники загрязнения атмосферного воздуха, воды и почв вредными веществами;

- объектов, которые могут создавать угрозы для физической сохранности памятников, включающие производство, использование, складирование взрывчатых, взрывоопасных, легковоспламеняющихся, пожароопасных радиоактивных, инфекционных веществ и материалов, биопрепаратов, ядов,

ядохимикатов и тому подобных материалов, а также источники динамических и вибрационных воздействий, грозящих сохранности основных несущих конструкций памятников;

- автобусных парков, таксопарков, гаражей грузовых автомобилей;
- объектов внешнего транспорта (кроме размещаемых в существующих полосах отвода железной дороги);
- эстакад (автомобильных и для внеуличного транспорта) и путепроводов;
- воздушных высоковольтных линий электропередач (ЛЭП) и открытых понижающих подстанции;
- ТЭЦ и кустовых (межобъектных) котельных;
- наружных газопроводов, нефтепроводов, теплопроводов, продуктопроводов, иных трубопроводов;
- открытых стоянок специальных уборочных машин, пескобаз, мусороперегрузочных станций и т.п.;
- газонаполнительных станций и пунктов.

Разрешено размещение следующих объектов только в качестве вспомогательных к основным видам разрешенного использования:

- локальных очистных сооружений, существующих производственных предприятий при условии, что их размещения предполагается в глубине занимаемого предприятием участка и что это не приводит к увеличению санитарно-защитной зоны предприятия;
- локальных (объектных) котельных в чердачных (крышных) помещений зданий.

## 2. Ограничения по границам земельных участков

Границы земельных участков должны определяться в индивидуальном порядке на основе архивных материалов. Одна из границ участка должна совпадать с исторической красной линией (для угловых участков - две или больше).

## 3. Ограничения по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

По архитектурным решениям зданий:

- разрешены архитектурные решения зданий стилизованные под историческую застройку;
- возможны архитектурные решения зданий “контекстуальные” к окружающей застройке и “контрастные” к окружающей застройке.

По подземным конструкциям зданий (нижняя часть здания до верхнего обреза цоколя):

- должен устраиваться верхний обрез цоколя (2- 4 см);
- рекомендуется устройство фундаментных рвов с подпором стен наклонными подкосами.

По стенам зданий:

- минимальная ширина простенков – не менее ширины проёмов;
- минимальная высота стен от окон до кровли (включая карниз) не менее 0.9 м;
- минимальные габариты окон: высота - не менее 1.6 м., ширина - не менее 0,9 м;
- для облицовки стен запрещается применение облицовочной керамической плитки, кроме изразцов типа “кабанчик”. Разрешается применение обычной или терразитовой штукатурки (запрещается применение фактуры “внабрызг”), натурального камня;
- при окраске фасадов необходимо соблюдать правильность окраски элементов ордерной системы - в случае её применения;
- лепные тяги и карнизы должны вытягиваться по шаблонам, сделанным в соответствии с классическими архитектурными обломами;

- лицевые фасадные стены должны завершаться карнизом или выносом (выпуском) кровли (на кронштейнах, кобылках, продолжениях наклонных стропил);
- максимальная верхняя высотная отметка воротного проёма - не выше верхней отметки оконных проёмов 1-го этажа (или бельэтажа);
- по материалу воротные заполнения (створки или полотнища ворот, наверхия) могут быть деревянные или металлические - литые, кованные, слесарные, штампованные, сварные, - но выполненными по архитектурному проекту.

По верхней части зданий (выше карниза):

- запрещается применение плоских кровель, кроме случаев обоснованной функциональной необходимости (вертолетные площадки, смотровые площадки, солярии детских и медицинских учреждений). Кровли зданий должны быть скатного типа;
- разрешены для применения следующие типы кровли: рядовое покрытие кровельным железом (сталью) или покрытие в шашку, металлочерепица;
- окраска кровель должна производиться в соответствии с колерным бланком;
- окраска кровли медянкой может производиться без колерного бланка. Кровля из оцинкованной стали может не окрашиваться;
- водосточные трубы (также и водоотливы, разжелобки, откеты, открытия выступающих частей по фасадам) могут выполняться из кровельного железа (с окраской медянкой или под цвет фасада) или из оцинкованного железа - без окраски;
- выпуски вентиляционных блоков и газоотходных стояков при строительстве лицевых зданий должны обкладываться кирпичом с имитацией облика печных труб;
- оголовки лифтовых шахт должны выводиться на скаты кровли, обращенные внутрь квартала.

По решению дворов:

- длина (глубина) двора и его ширина не могут быть меньшими, чем высота (считая от уровня поверхности двора до конька кровли) самого высокого из зданий, окружающих двор (высота зданий, не отбрасывающих тень во двор, не учитывается);
- допускается устройство атриумов, перекрытых дворов, висячих садов;
- мощение мостовой и тротуаров воротного проезда должно быть идентично мощению тротуара и проезжей части, примыкающей к дому.

#### 4. Ограничения по видам градостроительных изменений

Надстройка и обстройка исторически ценных зданий, а также возведение над ними мансард (мансардных этажей) запрещены.

Пристройки к исторически ценным зданиям запрещены, за исключением особых случаев обоснованной функциональной необходимости.

Встройка между зданиями возможна при условии, что оба соседних по отношению к предполагаемой встройке здания обращены к ней брандмауэрами.

Запрещена встройка под один карниз с соседним домом.

#### *Земляные работы:*

- запрещается для устройства фундаментов отрывка котлованов, механическая разработка грунта экскаваторами, бульдозерами и т.п. техникой возле существующих каменных стен и подошв фундаментов. Разработка грунта может производиться только лопатой; допускается применение миниэкскаваторов.

- запрещается забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта возле существующих каменных стен исторически ценных зданий.

#### *Размещение рекламы.*

Реклама (вывески, указатели и т.п.) должна выявлять и подчеркивать красоту архитектурного решения зданий, должна быть вкомпонована в существующую

фасадную композицию, не закрывая фасадного декора, занимать минимальную часть фасадной поверхности здания. Запрещается размещение вывесок, указателей выше уровня 1-го этажа.

*Воссоздание ранее утраченных исторически ценных зданий и сооружений (их внешних визуальных характеристик).*

Восстановление ранее утраченных исторически ценных зданий и сооружений (их внешних визуальных характеристик) разрешается при наличии документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания: проектная построочная документация (или её копия), а также полный обмер (архитектурный ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации.

*Снос зданий и сооружений.*

Снос разрешается в установленном порядке. При осуществлении сноса необходимо не допустить повреждений расположенных поблизости памятников. Снос исторически ценных *каменных* зданий и сооружений может осуществляться только при невозможности дальнейшей работы их оснований, фундаментов и капитальных стен.

Госорган по охране памятников вправе требовать для таких случаев воссоздания внешних визуальных характеристик разбираемых зданий. Для ценной *деревянной* застройки Госорган по охране памятников также вправе требовать её передвижки или воссоздания внешних визуальных характеристик в несгораемых материалах.

*Окраска фасадов зданий.*

Окраска фасадов зданий разрешена только на основании колерного бланка, выданного отделом архитектуры и градостроительства городского поселения город Туймазы по согласованию с Госорганом по охране памятников. Запрещается первичная окраска фасадов, выполненных в лицевой кирпичной кладке, находящейся в сравнительно удовлетворительном состоянии. Запрещается частичная окраска фасадов.

## **ГЛАВА 21. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИЙ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ РЕГЛАМЕНТА НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ**

Территории сельского поселения Субханкуловский сельсовет, на которые действия регламента не распространяются:

- территории объектов культурного наследия;

- территории общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, скверы, бульвары, закрытые водоемы, пляжи);

- территории линейных объектов: инженерные коммуникации, линии электропередач и линии связи, магистральные трубопроводы, железнодорожные линии.

## **ГЛАВА 22. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СУБХАНКУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ РЕГЛАМЕНТА НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ**

Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, обуславливаются положениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления, издаваемыми в соответствии с действующим федеральным законодательством.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, 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).

Ограничения использования земельных участков, занятых линейными объектами, определяется техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

## **ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ:**

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Гражданский кодекс РФ;
- Федеральный Закон РФ от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный Закон РФ от 14.03.1995 г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный Закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление правительства РФ от 26.04.2008 г. №315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (утв. постановлением Государственного строительного комитета СССР 16.05.1989 г. №78);
- СНиП 11-04-2003 «Об утверждении «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. Постановлением Госстроя России от 29.10.2002 г. №150);
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (утв. Постановлением Госстроя России от 23.06.2003 г. №109);
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» (утв. постановлением Госстроя России от 30.12.1999 г. №94);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Министерства здравоохранения РФ от 10.04.2003 г. №38);
- Схема территориального планирования МР Буздякский район РБ;
- Генеральный план сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район;
- Устав сельского поселения сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан;
- Постановление главы администрации органа местного самоуправления Туймазинский район «О подготовке правил землепользования и застройки сельского поселения Субханкуловский сельсовет муниципального района Туймазинский район Республики Башкортостан»;







№№	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	Ж-1	Ж-2	ОД-1	ОД-2	ОД-3	ОД-4	П-1	П-2	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	СП-3	Т-1	Т-2
		Ж-1.1 Ж-1.2	Ж-2.1	ОД-1.1	ОД-2.1	ОД-3.1										
7	<b>Культура, искусство, информатика</b>															
7.1	Музеи, выставочные залы, мемориальные комплексы	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У		Р		Р				Р
7.2	Театры, кинотеатры, клубы, дискотеки, менее 300 мест	Р	Р	Р	Р	Р	Р			Р						Р
7.3	Библиотеки, архивы, информационные центры	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У		Р						Р
8.	<b>Физическая культура, спорт в здании</b>						Р									
9	<b>Спорт, отдых, вне здания</b>															
9.1	Спортплощадки, теннисные корты	Р	Р	У	Р	Р	Р			Р	Р			Р		Р
9.2	Стадионы			У	У		У			Р	Р			Р		
9.4	Аттракционы			У	У	У				Р						
10	<b>Учреждения отдыха</b>															
10.1	Санатории, дома отдыха, детские лагеря отдыха, дома рыбака, охотника, турбазы и т.д.													Р		
11	<b>Здравоохранение, соцобеспечение</b>															
11.1	Больницы, клиники общего профиля	У	У	Р	Р	Р					Р					
11.2	Амбулатории, поликлиники	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р					Р		
11.3	Пункты первой мед. Помощи, врачебные кабинеты	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р		Р	Р	Р



№№	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	Ж-1	Ж-2	ОД-1	ОД-2	ОД-3	ОД-4	П-1	П-2	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	СП-3	Т-1	Т-2
		Ж-1.1 Ж-1.2	Ж-2.1	ОД-1.1	ОД-2.1	ОД-3.1										
15.1	Учреждения, офисы			Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У		Р	Р	У	Р
16	<b>Промышленное производство</b>															
16.1	Промышленные предприятия							Р	Р			У	У		У	У
17	<b>Сельское хозяйство</b>															
17.1	Все виды животноводческой деятельности	У														
17.2	Все виды растениеводства	Р									Р					
17.3	Подсобные хозяйства	Р														
18	<b>Склады</b>															
18.1	В полностью закрытых строениях							Р	Р				Р		Р	Р
18.2	С использованием участка вне здания							Р	Р				Р		Р	Р
18.3	Свалки бытовых отходов								У			У	У			
19	<b>Обслуживание и хранение автотранспорта</b>															
19.1	Гаражи, отдельно стоящие	Р	Р	У	У	У	У	Р	Р			У	Р		Р	У
19.2	Гаражи боксового типа			У	У	У	У	Р	Р			У	Р		Р	У
19.3	Мастерские автосервиса	У	У	Р	Р	Р		Р	Р			Р	Р		Р	У
19.4	Автопарки грузового транспорта							Р	Р			Р	Р		Р	У

№№	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ															
		Ж-1 Ж-1.1 Ж-1.2	Ж-2 Ж-2.1	ОД-1 ОД-1.1	ОД-2 ОД-2.1	ОД-3 ОД-3.1	ОД-4	П-1	П-2	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	СП-3	Т-1	Т-2
19.5	Автостоянки открытого типа			У	У	У		Р	Р	У	У	Р	Р		Р	Р
20	<b>Инженерная инфраструктура</b>															
21.1	АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,	У	У	Р	Р	У	У	Р	Р	У	У	У	Р		У	Р
22	<b>Объекты специального назначения</b>															
22.1	Кладбища											Р				

Условные обозначения к таблице:

<b>Р</b>	- основной вид разрешенного использования
<b>У</b>	- условно разрешенный вид использования
	- запрещенный вид использования