Содержание

[ВВЕДЕНИЕ 8](#_Toc453682658)

[Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. 9](#_Toc453682659)

[Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки сельского поселения Староянбаевский сельсовет. 9](#_Toc453682660)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах. 10](#_Toc453682661)

[Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. 19](#_Toc453682662)

[Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки. 20](#_Toc453682663)

[Статья 5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки 23](#_Toc453682664)

[Статья 6. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки 24](#_Toc453682665)

[Глава 2. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СТАРОЯНБАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ. 26](#_Toc453682666)

[Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет в области землепользования и застройки на территории сельского поселения Староянбаевский сельсовет. 26](#_Toc453682667)

[Статья 8. Согласование, утверждение Правил землепользования и застройки сельского поселения. 27](#_Toc453682668)

[Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения, расположенного на территории сельского поселения Староянбаевский сельсовет. 27](#_Toc453682669)

[Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения Староянбаевский сельсовет. 27](#_Toc453682670)

[Статья 11. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование. 28](#_Toc453682671)

[Статья 12. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков. 29](#_Toc453682672)

[Глава 3. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ИНЫМ ДОКУМЕНТАМ И РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ. 30](#_Toc453682673)

[Статья 13. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам. 30](#_Toc453682674)

[Статья 14. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам. 31](#_Toc453682675)

[Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СТАРОЯНБАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ 33](#_Toc453682676)

[Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства сельского поселения Староянбаевский сельсовет 33](#_Toc453682677)

[Глава 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ 34](#_Toc453682678)

[Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 34](#_Toc453682679)

[ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 39](#_Toc453682680)

[Глава 6. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СТАРОЯНБАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ. 39](#_Toc453682681)

[Статья 14. Общие положения. 39](#_Toc453682682)

[Статья 15. Состав карт. 39](#_Toc453682683)

[Статья 16. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения. 40](#_Toc453682684)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 41](#_Toc453682685)

[Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. 41](#_Toc453682686)

[Статья 19. Градостроительный регламент - устанавливаемый в пределах границ соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования. 41](#_Toc453682687)

[Статья 20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. 43](#_Toc453682688)

[Статья 21. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 45](#_Toc453682689)

[Глава 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЖИЛЫХ ЗОН 46](#_Toc453682690)

[Статья 22. Виды и состав жилых зон 46](#_Toc453682691)

[Статья 23. Зона усадебной застройки (Ж-1) 46](#_Toc453682692)

[Глава 9. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон 50](#_Toc453682693)

[Статья 24. Виды и состав общественно-деловых зон 50](#_Toc453682694)

[Статья 25. Зона размещения объектов учебно-образовательного назначения (ОД-2) 53](#_Toc453682695)

[Глава 10. Градостроительные регламенты производственных зон 55](#_Toc453682696)

[Статья 26. Виды и состав производственных зон 55](#_Toc453682697)

[Статья 27. Зона размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду (П-1) 56](#_Toc453682698)

[Глава 11. Градостроительные регламенты зон инженерной инфраструктуры 58](#_Toc453682699)

[Статья 28. Зона размещения инженерно-транспортной инфраструктуры (линейных объектов) (Т-1) 58](#_Toc453682700)

[Глава 12. Градостроительные регламенты рекреационных зон 61](#_Toc453682701)

[Статья 29. Виды и состав рекреационных зон (Р) 61](#_Toc453682702)

[Глава 14. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением охранных и защитных зон 62](#_Toc453682703)

[Статья 30. Ограничения по условиям использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий 62](#_Toc453682704)

[Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ 62](#_Toc453682705)

[Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон инженерных сетей и сооружений 64](#_Toc453682706)

[Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос 67](#_Toc453682707)

[Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения 69](#_Toc453682708)

[Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов 75](#_Toc453682709)

[Глава 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. 76](#_Toc453682710)

[Статья 36. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки сельского поселения Староянбаевский сельсовет. 76](#_Toc453682711)

[Статья 37. Вступление в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения Староянбаевский сельсовет. 76](#_Toc453682712)

# ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки сельского поселения Староянбаевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан (далее также - Правила землепользования и застройки, Правила) являются нормативным правовым актом сельского поселения Староянбаевский сельсовет, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Региональными нормативами градостроительного проектирования для Республики Башкортостан.

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 требованиям

# Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

## Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

1. Правила землепользования и застройки сельского поселения Староянбаевский сельсовет определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц сельского поселения Староянбаевский сельсовет в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории сельского поселения, порядок предоставления земельных участков юридическим и физическим лицам, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации вводят в сельском поселении Староянбаевский сельсовет систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории поселения;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

- обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- разработку, согласование и утверждение проектной документации;

- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

- подготовку документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

## Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах.

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия: Акт приемки выполненных работ - оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

Водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой 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 границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые и объекты, размещать которые на земельных участках разрешено согласно перечню этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, притом, что такие виды деятельности и объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются только совместно с ними.

**Временное сооружение (объект)** - отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспосабливаемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания, занятых на производстве работников.

**Высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания или до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Генеральный план поселения - основной документ, регламентирующий территориальное и градостроительное планирование развития территории сельского поселения.

Градостроительное зонирование - зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории - проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Дополнительные градостроительные регламенты - дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды.

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

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

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

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

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее линейные объекты).

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 предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

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

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, две и более квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

Малоэтажная жилая застройка - жилая застройка этажностью от 2 до 3 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

Населенный пункт - часть территории поселения, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения области.

Отклонения от Правил - санкционированное в установленном настоящими Правилами порядке уполномоченными органами местного самоуправления и согласованное с надзорными органами отступление от параметров и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для конкретного земельного участка (объекта).

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

Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи.

Объекты недвижимого имущества (недвижимость) - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые и объекты, размещать которые на земельных участках разрешено согласно перечню этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом, 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.

Планировка территории - осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

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

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

Процент застройки участка - отношение площади земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

Публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

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 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые и объекты, размещать которые на земельных участках разрешено согласно перечню этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно­-техническими документами. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - 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.

Резервирование земельных участков - ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд.

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

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

Собственники земельных участков - лица, имеющие земельные участки в собственности.

Санитарно-защитная зона - территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные скверы, бульвары).

Технические условия - информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые и объекты, размещать которые на земельных участках разрешено согласно перечню этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения:

1. его границ (документально и на местности);
2. разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
3. технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Целевое назначение земельных участков - назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом поселения.

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

## Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

1. Настоящие Правила - градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

Градостроительная документация о застройке территории поселения являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация сельского поселения Староянбаевский сельсовет обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- публикации Правил в местных средствах информации (в том числе в сети Интернет);

- создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации поселения;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Предоставление выписок и изготовление копий осуществляется на платной основе.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения Староянбаевский сельсовет в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

## Статья 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки.

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всем территориям поселений, городских округов, а также к частям территорий поселений, городских округов с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий поселений, городских округов.

2. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается главой администрации сельского поселения Староянбаевский сельсовет с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям сельского поселения Староянбаевский сельсовет, или межселенной территории либо к различным частям территорий сельского поселения Староянбаевский сельсовет (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий сельского поселения Староянбаевский сельсовет), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

4. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой местной администрации утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия).

5. Глава администрации сельского поселения Староянбаевский сельсовет не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте сельского поселения Староянбаевский сельсовет (при наличии официального сайта) в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению. В сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям сельского поселения Староянбаевский сельсовет, межселенным территориям либо применительно к различным частям территорий сельского поселения Староянбаевский сельсовет (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий сельского поселения Староянбаевский сельсовет);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

5) иные вопросы организации работ.

6. Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану сельского поселения Староянбаевский сельсовет, схемам территориального планирования муниципального района Балтачевский район, схемам территориального планирования Республики Башкортостан, схемам территориального планирования Российской Федерации.

7. По результатам указанной в части 6 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления направляет проект правил землепользования и застройки главе сельского поселения Староянбаевский сельсовет или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

8. Глава муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

9. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального района Балтачевский район и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального района Балтачевский район, в соответствии со статьей Градостроительного Кодекса и с частями 13 и 14 статьи 31 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

10. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава администрации сельского поселения Староянбаевский сельсовет в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

## Статья 5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом сельского поселения Староянбаевский сельсовет. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Представительный орган сельского поселения Староянбаевский сельсовет 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 сельского поселения Староянбаевский сельсовет на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения сельского поселения Староянбаевский сельсовет в сети "Интернет".

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

## Статья 6. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 4 и 5 настоящих Правил.

2. Основаниями для рассмотрения главой сельского поселения Староянбаевский сельсовет вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану сельского поселения Староянбаевский сельсовет, схеме территориального планирования муниципального района Балтачевский район, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления муниципального района Балтачевский район в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории сельского поселения Староянбаевский сельсовет, межселенных территориях;

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

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 сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

5. Глава сельского поселения Староянбаевский сельсовет с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

# Глава 2. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СТАРОЯНБАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.

## Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет в области землепользования и застройки на территории сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

1. В области землепользования и застройки к полномочиям администрации сельского поселения Староянбаевский сельсовет относятся:

• внесение изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения, расположенного на территории муниципального района Балтачевский район.

2. К полномочиям главы администрации сельского поселения Староянбаевский сельсовет относятся:

• принятие решения о подготовке проекта по внесению изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Староянбаевский сельсовет;

• утверждение документации по планировке территории;

• принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

• принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

• принятие решений о подготовке документации по планировке территории;

• обеспечение подготовки документации по планировке территории;

• формирование земельных участков как объектов недвижимости;

• выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства;

• выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

## Статья 8. Согласование, утверждение ****Правил землепользования и застройки**** сельского поселения.

1. Проект **Правил землепользования и застройки** сельского поселения подлежит согласованию в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ. Согласование проектов генерального плана производится Заказчиком при содействии Исполнителя.

2. Проект **Правил землепользования и застройки** сельского поселения подлежит обнародованию не менее чем за три месяца до его утверждения.

3. Проект **Правил землепользования и застройки** сельского поселения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях. Утверждается представительным органом местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

## Статья 9. ****Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**** сельского поселения, расположенного на территории сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Староянбаевский сельсовет формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о составе и порядке деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и сельского поселения Староянбаевский сельсовет, утверждаемым постановлением администрации сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

## ****Статья 10. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории**** сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

* предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* подготовки документации по планировке территории по инициативе администрации сельского поселения Староянбаевский сельсовет, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории;
* подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
* установления публичных сервитутов.

## Статья 11. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование.

1. Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на:

1) посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное пользование.

## Статья 12. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

* использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
* сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
* осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
* своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
* своевременно производить платежи за землю;
* соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
* не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
* выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом, федеральными законами.

# Глава 3. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ИНЫМ ДОКУМЕНТАМ И РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ.

## Статья 13. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам.

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения Староянбаевский сельсовет и не должны ему противоречить.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также изменений в указанные документы (документацию).

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты сельского поселения Староянбаевский сельсовет в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

5. Объекты недвижимости, существующие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;

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

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

7. Постановлением Администрации сельского поселения Староянбаевский сельсовет отдельные объекты недвижимости могут быть признаны не соответствующими градостроительному регламенту в случае, если санитарно-защитные зоны указанных объектов распространяются за пределы территориальной зоны расположения объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование указанных объектов наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. значительно снижает их стоимость.

## Статья 14. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.

1. Объекты недвижимости, указанные в статье 13 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

# Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СТАРОЯНБАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ

## Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства сельского поселения Староянбаевский сельсовет

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. 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.

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой муниципального образования сельского поселения Староянбаевский сельсовет с учетом публичных слушаний.

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

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.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/d43ae8ece00bbaa3bc825d04067c64adebeae28c/#dst100615) 39 Градостроительного Кодекса.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

# Глава 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

## Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования Российской Федерации, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов федерального значения.

3. Органы исполнительной власти сельского поселения Староянбаевский сельсовет обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования субъекта сельского поселения Староянбаевский сельсовет, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов регионального значения.

4. Органы местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании документов территориального планирования муниципального района, если такими документами предусмотрено размещение линейных объектов местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий.

5. Органы местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения (за исключением случая, установленного [частью 6 статьи 18](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/7c8c059348e924abae02207c9bb5afc513f2b59f/#dst101612) Градостроительного Кодекса), генерального плана сельского поселения, правил землепользования и застройки.

6. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории орган местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе поселения, применительно к территориям которых принято такое решение.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет самостоятельно либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случая, указанного в [пункте](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst101416) 8 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. В случае, если в соответствии с Градостроительным Кодексом заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. В отношении земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, подготовка проекта планировки соответствующей территории и (или) проекта межевания соответствующей территории обеспечивается указанной некоммерческой организацией. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в отношении земельного участка, предоставленного для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу, обеспечивается этим юридическим лицом.

9. В случае поступления в органы местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет, предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи, заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в пункте 8 настоящей статьи, такие органы в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязаны принять решения о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

10. Утверждение документации по планировке территории, предназначенной для создания особой экономической зоны, осуществляется органами управления особыми экономическими зонами.

11. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселения.

12. Подготовка документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, осуществляется с учетом требований, установленных пунктом 11 настоящей статьи, и в соответствии с результатами инженерных изысканий.

13. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным органом местного самоуправления сельского поселения Староянбаевский сельсовет, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

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

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

16. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения, органа местного самоуправления городского округа, устанавливаются [статьей 46](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/c3903c6f5b1e0557cc58aafdc116a10e9356803d/#dst100718) Градостроительного Кодекса РФ.

17. Глава местной администрации сельского поселения Староянбаевский сельсовет обеспечивает опубликование документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

# ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

# Глава 6. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СТАРОЯНБАЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.

## Статья 14. Общие положения.

На карте градостроительного зонирования сельского поселения Староянбаевский сельсовет (далее - Карта) установлены границы территориальных зон. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка к одной территориальной зоне.

## Статья 15. Состав карт.

1. Карта градостроительного зонирования д. Бигильдино.
2. Карта градостроительного зонирования д. Новосултангулово.
3. Карта градостроительного зонирования д. Новоянбаево.
4. Карта градостроительного зонирования д. Старосултангулово.
5. Карта градостроительного зонирования д. Староянбаево.
6. Карта градостроительного зонирования д. Уразаево.
7. Карта градостроительного зонирования д. Чукалы.

## Статья 16. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения.

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения зон | Наименование территориальной зоны |
|  | ***Жилые зоны*** |
| Ж-1 | - зона усадебной застройки  |
|  | ***Общественно-деловые зоны*** |
| ОД-1 | - зона объектов общественно-делового и коммерческого назначения |
| ОД-2 | - зона объектов учебно-образовательного назначения |
|  | ***Производственные зоны*** |
| П-1 | - зона размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду |
|  | ***Зоны инженерной и транспортной инфраструктур*** |
| Т-1 | - зона размещения инженерно- транспортной инфраструктуры (линейных объектов) |
|  | ***Рекреационные зоны*** |
| Р-1 | - зона размещения зеленых насаждений общего пользования и объектов активного отдыха |
| Р-2 | - зона размещения природных ландшафтов (лесо-лугопарки) |
|  | ***Специальные зоны*** |
| СП-1 | - зона размещения кладбищ, скотомогильников |
| СП-2 | - зона водоохранного озеленения |
| СП-3 | - зона санитарно-защитного озеленения |

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

## Статья 19. Градостроительный регламент - устанавливаемый в пределах границ соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

* фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
* видов территориальных зон;
* требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

* в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. 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.

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

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

8. 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.

9. Реконструкция указанных в пункте 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в пункте 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## Статья 20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наличие основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к каждой территориальной зоне является обязательным.

3. 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.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии обязательного соблюдения технических регламентов, требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

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.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

## Статья 21. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

* минимальная площадь земельного участка;
* максимальное или минимальное количество этажей; максимальная или минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;
* минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;
* максимальная обща площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;
* предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки на земельном участке;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* иными показателями.

# Глава 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ЖИЛЫХ ЗОН

## Статья 22. Виды и состав жилых зон

1. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.

В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для садоводства и ведения дачного хозяйства.

2. Максимальный класс вредности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1-14 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" - V.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории жилых зон, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий: охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, устанавливаемых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4. В состав жилых зон включены:

1) зона усадебной застройки (Ж-1);

## Статья 23. Зона усадебной застройки (Ж-1)

Зона определена для застройки индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированной застройки, а также объектами социального и культурно-бытового обслуживания населения, инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимыми для функционирования зоны.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| № | Наименование вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 Основные виды разрешенного использования |
| 1.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 1.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 1.3 | Блокированная жилая застройки  |
| 1.4 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 1.5 | Общее пользование территорий |
| 1.6 | Обслуживание жилой застройки |
| 2 Условно разрешенные виды использования |
| 2.1 | Образование и просвещение |
| 2.2 | Здравоохранение  |
| 2.3 | Ветеринарное обслуживание |
| 2.4 | Культурное развитие |
| 2.5 | Магазины  |
| 2.6 | Рынки |
| 2.7 | Банковская и страховая деятельность |
| 2.8 | Бытовое обслуживание |
| 2.9 | Социальное обслуживание |
| 2.10 | Коммунальное обслуживание |
| 2.11 | Общественное управление |

Объекты условно разрешенных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования (за исключением внутриквартальных проездов), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Виды разрешенного использования земельных участков приведены в соответствии с приказом Министерства экономразвития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от объектов капитального строительства до красной линии улиц (или в соответствии со сложившейся линией застройки) | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от объектов капитального строительства до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка  | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий (бытовые разрывы) для застройки жилыми домами блокированного типа в 2-3 этажа | м | 15 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участкаДопускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 7 | Минимальная ширина фронтальной границы земельного участка для застройки индивидуальными жилыми домами  | м | 15 |
| 8 | Максимальное количество надземных этажей основных строений | этаж | 3 |
| 9 | Максимальная высота зданий:а) для всех основных строений:- высота от уровня земли до верха плоской кровли- до конька скатной кровлиб) для всех вспомогательных строений:- высота от уровня земли до верха плоской кровли - до конька скатной кровлив) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения. | М | 101547 |
| 10 | Максимальная высота ограждения (забора) земельного участка  | м | 2,5 |
| 11 | Максимальное количество жилых блоков для домов блокированной застройки | ед. | 10 |
| 12 | Минимальный процент озелененной территории земельного участка | % | 30 |
| 13 | Максимальный процент застройки участка | % | 20 |

1. Минимальная площадь земельного участка при застройке (с площадью застройки) устанавливается местными нормативами градостроительного проектирования и зависит от местонахождения земельного участка, если иное не установлено законодательством.

2. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

СП 42.13330.2011 «Свод правил. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2011)

СП 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые одноквартирные» (далее – СП 55.13330.2011)

СанПиН 2.2.1/2.1.1-14 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1-14);

региональные нормативы градостроительного проектирования в Республики Башкортостан;

иные действующие нормативные акты и технические регламенты.

# Глава 9. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон

## Статья 24. Виды и состав общественно-деловых зон

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома.

2. Максимальный класс вредности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны, - V.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории общественно-деловых зон, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий: охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, устанавливаемых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

4. В состав общественно-деловых зон включены:

зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1);

зона размещения объектов учебно-образовательного назначения (ОД-2).

Статья 23. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| № | Наименование вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 Основные виды разрешенного использования |
| 1.1 | Общественное управление  |
| 1.2 | Деловое управление |
| 1.3 | Магазины  |
| 1.4 | Рынки  |
| 1.5 | Культурное развитие |
| 1.6 | Бытовое обслуживание |
| 1.7 | Социальное обслуживание |
| 1.8 | Деловое управление |
| 1.9 | Общественное питание |
| 1.10 | Гостиничное обслуживание |
| 1.11 | Развлечения |
| 1.12 | Историческая |
| 1.13 | Общее пользование территорий |
| 1.14 | Банковская и страховая деятельность |
| 1.15 | Обслуживание транспорта |
| 2 Условно разрешенные виды использования |
| 2.1 | Образование и просвещение |
| 2.2 | Здравоохранение  |
| 2.3 | Малоэтажная жилая застройка |
| 2.4 | Блокированная жилая застройки  |
| 2.5 | Коммунальное обслуживание |
| 3 Вспомогательные виды разрешенного использования |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 3.2 | Транспорт |

Объекты условно разрешенных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц всех типов.

Виды разрешенного использования земельных участков приведены в соответствии с приказом Министерства экономразвития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий от красной линии:- в районах существующей застройки в соответствии со сложившейся линией застройки;- в районах новой застройки | м | 5 |
| 2 | Максимальное количество надземных этажей основных строений:- для многоквартирных домов;- для иных зданий, строений, сооружений | этаж | 5не устанавливается |
| 3 | Минимальный процент озелененной территории земельного участка | % | 15 |
| 4 | Максимальный процент застройки участка | % | 80 |
| 5 | Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий | м | Не установлены, рекомендуемый 5 м |
| 6 | Минимальная площадь земельного участка |  | не устанавливается |

1. Минимальные расстояния зданиями устанавливаются на основании расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

2. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1-14;

региональные нормативы градостроительного проектирования в Республики Башкортостан;

иные действующие нормативные акты и технические регламенты.

## Статья 25. Зона размещения объектов учебно-образовательного назначения (ОД-2)

Зона предназначена для размещения объектов учебно-образовательного назначения.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| № | Наименование вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 Основные виды разрешенного использования |
| 1.1 | Образование и просвещение |
| 1.2 | Спорт |
| 1.3 | Общее пользование территорий |
| 2 Вспомогательные виды разрешенного использования |
| 2.1 | Культурное развитие |
| 2.2 | Коммунальное обслуживание |
| 2.3 | Общественное управление |
| 2.4 | транспорт |

Виды разрешенного использования земельных участков приведены в соответствии с приказом Министерства экономразвития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий от красной линии: - в районах существующей застройки в соответствии со сложившейся линией застройки; - в районах новой застройки | м | 5 |
| 2 | Максимальное количество надземных этажей  | этаж | не устанавливается |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий | м | не устанавливается рекомендуемый 5 м |
| 4 | Минимальная площадь земельного участка |  | не устанавливается |
| 5 | Минимальные размеры озелененной территории земельных участков |  | в соответствии с п. 3.2 статьи 19 Правил |

1 Минимальные расстояния между зданиями устанавливаются на основании расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

2 Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1-14;

региональные нормативы градостроительного проектирования в Республики Башкортостан;

иные действующие нормативные акты и технические регламенты.

# Глава 10. Градостроительные регламенты производственных зон

## Статья 26. Виды и состав производственных зон

1. Производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с установленными СанПиН нормативами воздействия на окружающую среду.

Производственные зоны определены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих функционирование производственных зон, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории производственных зон, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий: охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, устанавливаемых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3. В состав производственных зон включены:

зона размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду (П-1);

## Статья 27. Зона размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду (П-1)

Зона производственно-коммунальных объектов

Зона производственно-коммунальных объектов II классов вредности определена для размещения промышленных и производственно-коммунальных предприятий II класса вредности, требующих организации санитарно-защитных зон. Санитарно-защитная зона – 500 м.

Зона производственно-коммунальных объектов III классов вредности определена для размещения промышленных и производственно-коммунальных предприятий III класса вредности, требующих организации санитарно-защитных зон. Санитарно-защитная зона – 300 м.

Зона производственно-коммунальных объектов IV классов вредности определена для размещения промышленных и производственно-коммунальных предприятий IV класса вредности, требующих организации санитарно-защитных зон. Санитарно-защитная зона – 100 м.

Зона производственно-коммунальных объектов V классов вредности определена для размещения промышленных и производственно-коммунальных предприятий V класса вредности, требующих организации санитарно-защитных зон. Санитарно-защитная зона – 50 м.

В границах зоны допускается размещение объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов зоны.

Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах одной зоны возможно только при соблюдении нормативных санитарных требований.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| № | Наименование вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 Основные виды разрешенного использования |
| 1.1 | Пищевая промышленность |
| 1.2 | Легкая промышленность |
| 1.3 | Строительная промышленность |
| 1.4 | Склады |
| 1.5 | Общее пользование территорий |
| 2 Условно разрешенные виды использования |
| 2.1 | Коммунальное обслуживание |
| 2.2 | Бытовое обслуживание |
| 2.3 | Социальное обслуживание |
| 3 Вспомогательные виды разрешенного использования |
| 3.1 | Транспорт |

Виды разрешенного использования земельных участков приведены в соответствии с приказом Министерства экономразвития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий от красной линии: - в районах существующей застройки в соответствии со сложившейся линией застройки; - в районах новой застройки | м | 5 |
| 2 | Максимальное количество надземных этажей  | этаж | не устанавливается |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий | м | не устанавливается рекомендуемый 5 м |
| 4 | Минимальная площадь земельного участка |  | не устанавливается |
| 5 | Минимальные размеры озелененной территории земельных участков |  | в соответствии с п. 3.2 статьи 19 Правил |
| 6 | Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков |  | в соответствии с п. 3.3 статьи 19 Правил |

1. Минимальные расстояния между зданиями устанавливаются на основании расчетов освещенности, учета противопожарных требований.

2. Минимальное количество парковочных мест на территории земельных участков - в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Республики Башкортостан.

# Глава 11. Градостроительные регламенты зон инженерной инфраструктуры

## Статья 28. Зона размещения инженерно-транспортной инфраструктуры (линейных объектов) (Т-1)

Зона инженерно-транспортной инфраструктуры определена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и морского транспорта, сооружений и коммуникаций энергообеспечения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков, для размещения объектов связи.

В зону инженерной инфраструктуры включаются территории, необходимые для технического обслуживания и охраны объектов, сооружений и коммуникаций зоны.

В пределах зоны инженерной инфраструктуры возможно размещение комплексов производственных и коммунальных предприятий, складских баз с низкими уровнями шума и загрязнения.

Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям действующего законодательства и настоящих Правил. В пределах зоны инженерной инфраструктуры допускается размещение объектов, обеспечивающих функционирование зоны.

Максимальный класс вредности объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны (по классификации СанПиН) - IV.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории зоны инженерной инфраструктуры, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий: охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, устанавливаемых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| № | Наименование вида разрешенного использования земельного участка |
| 1 Основные виды разрешенного использования |
| 1.1 | Коммунальное обслуживание |
| 1.2 | Связь  |
| 1.3 | Склады |
| 1.4 | Обеспечение внутреннего правопорядки |
| 1.5 | Общее пользование территорий |
| 2 Условно разрешенные виды использования |
| 2.1 | Общественное управление |
| 3 Вспомогательные виды разрешенного использования |
| 3.1 | Транспорт |
| 3.2 | Бытовое обслуживание |

Виды разрешенного использования земельных участков приведены в соответствии с приказом Министерства экономразвития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ зданий от красной линии: - в районах существующей застройки в соответствии со сложившейся линией застройки; - в районах новой застройки | м | 5 |
| 2 | Максимальное количество надземных этажей  | этаж | не устанавливается |
| 3 | Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий | м | не устанавливается рекомендуемый 5 м |
| 4 | Минимальная площадь земельного участка |  | не устанавливается |
| 5 | Минимальные размеры озелененной территории земельных участков |  | в соответствии с п. 3.2 статьи 19 Правил |
| 6 | Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на территории земельных участков |  | в соответствии с п. 3.3 статьи 19 Правил |

1. Минимальные расстояния между зданиями устанавливаются на основании расчетов освещенности, учета противопожарных требований.

# Глава 12. Градостроительные регламенты рекреационных зон

## Статья 29. Виды и состав рекреационных зон (Р)

1. В состав зон рекреационного назначения включены зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. Для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, градостроительные регламенты не устанавливаются.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Башкортостан или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

4. Хозяйственная деятельность и размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие Лесного кодекса Российской Федерации, осуществляется в соответствии с указанным Кодексом.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории рекреационных зон, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий: охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, устанавливаемых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6. В состав рекреационных зон включены:

1) зона зеленых насаждений общего пользования и объектов активного отдыха (Р-1);

2) зона природных ландшафтов (лесо-лугопарки) (Р-2).

# Глава 14. Ограничения в использовании земельных участков и объектов капитального строительства в связи с установлением охранных и защитных зон

## Статья 30. Ограничения по условиям использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий

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

2. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на соответствующих картах зон с особыми условиями использования территории.

3. Виды и границы зон с особыми условиями использования территорий могут уточняться посредством внесения изменений в настоящие Правила.

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## Статья 31. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ

Охранная зона объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ

Охранная зона – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона регулирования застройки устанавливается для ансамблей и отдельных памятников с целью сохранения исторически сложившейся системы планировки, характера архитектурного и природного окружения, с соответствующими режимом и ограничениями по этажности и плотности вновь возводимой застройки. Это территория, в пределах которой необходимо сохранить зрительные взаимосвязи основных архитектурных ансамблей, наиболее ценные панорамы и силуэт города, сложившейся масштаб и характер отдельных частей застройки.

Зона охраняемого природного ландшафта

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Зона охраняемого культурного слоя

Зона охраняемого культурного слоя включает в себя культурный слой (исторически сложившаяся система напластований, образовавшаяся в результате деятельности человека) и является объектом культурного наследия, относится к достопримечательным местам и состоит под государственной охраной.

Археологические исследования при всех видах земляных работ в пределах зон охраны культурного слоя вынесены в отдельные зоны, которые дополнительно накладываются на режимы использования в границах зон охраны.

Зона археологического наблюдения

Зона археологического наблюдения – территория на которой устанавливается археологическое сопровождение строительных работ в зонах со значительными нарушениями культурного слоя, не позволяющими заложения раскопов широкой площадью. В случае обнаружения сохранных участков культурного слоя режим работ меняется на режим раскопок.

Зона археологического надзора

Зона археологического надзора устанавливается для археологического сопровождения строительных работ в зонах охраняемого культурного слоя по завершении основного цикла спасательных полевых археологических работ, предусмотренных ПОАР (проект организации археологических работ), сопровождение строительных работ на участках переотложенного культурного слоя.

## Статья 32. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон инженерных сетей и сооружений

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства

1. В охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

2. Границы охранных зон определяются в соответствии с настоящими Правилами.

3. Земельные участки у их собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов не изымаются.

Правила охраны электрических сетей, размещенных на земельных участках:

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

а) размещать свалки;

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

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

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

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

6. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

7. При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

8. На автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи владельцами автомобильных дорог должна обеспечиваться установка дорожных знаков, запрещающих остановку транспорта в охранных зонах указанных линий с проектным номинальным классом напряжения 330 киловольт и выше и проезд транспортных средств высотой с грузом или без груза более 4,5 метра в охранных зонах воздушных линий электропередачи независимо от проектного номинального класса напряжения.

Особенности использования сетевыми организациями земельных участков:

9. В случае если охранные зоны установлены на сельскохозяйственных угодьях, проведение плановых работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства осуществляется в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда возможно обеспечение сохранности этих культур.

10. Плановые (регламентные) работы по техническому обслуживанию кабельных линий электропередачи, вызывающие нарушение дорожного покрытия, могут производиться только после предварительного согласования условий их проведения с лицами, владеющими на праве собственности или ином законном основании автомобильными дорогами, а в пределах городского поселения - также с органами местного самоуправления.

11. Сетевые организации при содержании просек обязаны обеспечивать:

а) содержание просеки в пожаробезопасном состоянии в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в лесах;

б) поддержание ширины просек в размерах, предусмотренных проектами строительства объектов электросетевого хозяйства и требованиями, определяемыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, путем вырубки, обрезки крон деревьев (кустарников) и иными способами.

## Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных защитных полос

Режим водоохранных зон водных объектов

Режим береговой полосы водных объектов (территория общего пользования статья 6 Водного кодекса РФ) - каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Режим прибрежной полосы

1. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с 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.

2. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 1 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

4. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Режим водоохраной зоны

1. В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с 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.

2. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

3. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

## Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения

Мероприятия по первому поясу ЗСО.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО.

Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

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

Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

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

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

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Мероприятия по второму поясу ЗСО.

Кроме мероприятий по второму и третьему поясу в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

Не допускается применение удобрений и ядохимикатов;

Не допускается рубка леса главного пользования и реконструкции.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения

Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Мероприятия по первому поясу ЗСО.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО.

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации.

При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Мероприятия по второму поясу ЗСО.

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

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

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации.

При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

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

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

Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками.

Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов

В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

## Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

# Глава 15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

## Статья 36. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и законодательства Республики Башкортостан.

## Статья 37. Вступление в силу Правил землепользования и застройки сельского поселения Староянбаевский сельсовет.

1. Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в Государственный кадастр недвижимости.