**Правила землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак (в новой редакции)**

(утверждены решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 02 апреля 2013 года № 3-2/16з, с изменениями от 12.11.2013г. №3-1/20з, от 28.05.2014г. №3-5/25з, от 25.02.2015г. №3-8/33з, от 14.04.2015г. №3-9/34з, от 20.10.2015г. №3-2/39з, от 28.06.2016г. №3-2/46з, от 29.12.2016г. №4-2/5з, от 20.02.2017г. №4-9/6з, от 23.05.2017г. №4-8/8з, от 24.10.2017г. №4-3/11з, от 28.08.2018г. №4-5/19з)

**РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

**1.1. Понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак, используются в значениях, указанных в Градостроительном кодексе Российской Федерации. (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

В настоящих Правилах землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (далее - Правилах землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, Правилах) нижеприведённые термины используются в следующем значении:

**Автостоянка** – см. стоянка для автомобилей;

**автостоянка открытого типа** – автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50% наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже);

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

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

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

**блокированный жилой дом (дом жилой блокированной застройки)** – здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок, в том числе при расположении ее выше первого этажа. Блокированный тип многоквартирного дома может иметь объемно-планировочные решения, когда один или несколько уровней одной квартиры располагаются над помещениями другой квартиры или когда автономные жилые блоки имеют общие входы, чердаки, подполья, шахты коммуникация, инженерные системы;

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

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

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

**водоохранная зона** - территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам и на которые устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 04.12.2006г. N 201-ФЗ);

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

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

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

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

**гаражи** – здания, предназначенные для длительного хранения, парковки, технического обслуживания автомобилей;

**гаражи-стоянки** – здания и сооружения, предназначенные для хранения или парковки автомобилей, не имеющие оборудования для технического обслуживания автомобилей, за исключением простейших устройств – моек, смотровых ям, эстакад. Гаражи-стоянки могут иметь полное или неполное наружное ограждение;

**гостевая автостоянка** – открытая площадка, предназначенная для кратковременного хранения (стоянки) легковых автомобилей;

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

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

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

**градостроительное задание (задание на проектирование градостроительной документации)** - документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**градостроительная подготовка территорий** – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с настоящими Правилами, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

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

**градостроительный план земельного участка** – документ, определенной формы, утвержденной Правительством Российской Федерации в виде отдельного документа, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, в соответствии с ч. 3 ст. 44 Градостроительного кодекса РФ, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, о резервировании земельного участка или его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешений на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов

**жилой комплекс** - это несколько многоквартирных жилых домов, объединенных единой, специально спланированной территорией, комплексом предприятий обслуживания (предприятия торговли, услуг, социального назначения и т. д.), построенных в едином архитектурном стиле и образующих единую территориально-пространственную целостность;

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

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**индивидуальный жилой дом** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем 3, предназначенных для проживания одной семьи;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

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

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

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

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

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

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

**надземная автостоянка закрытого типа** – автостоянка с наружными стеновыми ограждениями;

**обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**придомовая территория** — земельный участок, примыкающий к жилому дому с площадками отдыха, игровыми, спортивными, хозяйственными площадками, гостевыми стоянками автотранспорта, зелёными насаждениями. Их размеры определяются проектом межевания придомовой территории.

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

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

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

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

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

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

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

**район** – совокупность кварталов и микрорайонов;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;»;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка (застройщику) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

разрешение на строительство - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного [частью 1.1](#bookmark2) статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

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

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

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

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

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

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

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

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**стоянка для автомобилей (автостоянка)** – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная только для хранения (стоянки) автомобилей;

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

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

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

**территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан определены границы и установлены градостроительные регламенты. Уточнение границ территориальных зон осуществляется в установленном порядке в соответствии с утвержденной проектной документацией по планировке территории;

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

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

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

**территории особого градостроительного контроля** – части территории , имеющие важное градостроительное значение, расположенные в зоне исторического центра, общественно-деловых центров, а также вдоль магистралей общегородского значения непрерывного движения, на которых при размещении (реконструкции) объектов капитального строительства устанавливаются дополнительные требования в части архитектурно-строительного проектирования.

**технические регламенты** – документы, принятые 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 устанавливающие обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

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

**улица, площадь** – территория общего пользования, ограниченная красными линиями улично-дорожной сети;

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

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

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

**фиксация границ земель публичного использования** – отображение в виде проектов красных линий, фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации;

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

элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

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

**этажность здания** – при определении учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на два метра. При определении количества этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

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

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

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

**2.** Правила землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак - документ градостроительного зонирования, который утверждается Советом городского округа город Стерлитамак и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

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

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

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

- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

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

- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан. (**Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

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

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

-- создания условий для планировки территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан);

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

- согласованию проектной документации;

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

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

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

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

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

**9.** Настоящие Правила включают в себя I, II, III разделы:

Раздел I. Порядок применения правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан и внесения в них изменений.

Раздел II. Карта градостроительного зонирования городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

Раздел III. Градостроительные регламенты.

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

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

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

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

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

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

**12.** Указанные в главе 1 Раздела I Правил, виды деятельности могут осуществляться администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, подведомственными ей и ее структурным подразделениям, организациями и предприятиями - в части земель, находящихся в распоряжении городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

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

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

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

- реставрацию зданий и сооружений;

- текущий ремонт зданий и сооружений;

- внутренние перепланировки;

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

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

- внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

**14.** Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан обеспечивается администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан Республики Башкортостан:

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

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

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

- при утверждении документации по планировке и межеванию территории;

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

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

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

- при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

- при выдаче разрешений на строительство;

- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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

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

**1.3 Градостроительные регламенты и их применение**

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

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

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

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

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

- занятых линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

2) зоны с особыми условиями территории;

а) санитарно-защитные зоны;

б) водоохранные зоны;

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

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

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

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

**7.** Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух и более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило не устанавливаются  применительно к одному земельному участку.

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

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

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

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

- красными линиями;

- границами земельных участков;

- границами или осями полос отвода для коммуникаций;

-административными границами городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

-границами внутригородских административно-территориальных образований, микрорайонов;

- естественными границами природных объектов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13.** На картах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в настоящих Правилах.

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

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

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

- градостроительным регламентам;

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

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

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

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

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

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

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

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

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами:

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям когда:

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

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

– собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное использование по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, установленные Главой 8 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами б) - г) пункта 1) настоящей части настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.
2. Наряду с указанными в пунктах б) - г) пункта 1) настоящей части настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1) настоящей части размеры и параметры, их сочетания.

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

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

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

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

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

1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
4. расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;

- размещения настоящих Правил в сети Интернет на официальном сайте;

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

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

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

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

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

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

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

**2.** После введения в действие настоящих Правил, при осуществлении градостроительного зонирования Отдел архитектуры и градостроительства Администрации городского округа город Стерлитамак, Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки вправе принимать решения:

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

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

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

**1.6 Градостроительное зонирование городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан**

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

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

**3.** Перечень территориальных зон и подзон, отображённых на карте градостроительного зонирования содержащий наименования и кодовые обозначения зон (а также подзон в их составе, сгруппированных по видам), и указание целей выделения зон (а также подзон в их составе), приведён в главе 14 раздела II; перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям приведен в главе 16 раздела II Правил; перечень зон с особыми условиями использования территории установленных в части границ территорий объектов культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия) и зон особого регулирования градостроительной деятельности приведен в главе 17 раздела II Правил.

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

Карта градостроительного зонирования городского округа город Стерлитамак включает в себя:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;

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

- по нормативным размерам;

- по границам природных элементов.

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

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

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

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

**1.7 Права использования земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил.**

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

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

**3.** Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов функционального использования, установленных градостроительным регламентом, в случаях, когда эти объекты:

-- имеют вид (виды) использования, который (е) не поименованы как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в разделе III настоящих Правил;

-- имеют вид (виды) использования, который (е) поименован как разрешенный для соответствующих зон в разделе III настоящих Правил), но расположен в санитарно-защитных или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с главой 20 настоящих Правил;

-- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных главой 19 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

**4.** Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенного частью 3 настоящего пункта, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 1,8 Главы 1 настоящих Правил.

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

**1.8 Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам**

**1.** Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 пункта 1.7 главы 1, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

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

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

1. Земельные участки на территории городского округа город Стерлитамак, на которые в соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется:

- в границах территорий памятников или ансамблей, включенных в единый государственный реестр, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, в соответствии с документами (актами), определяющими охранный статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующих в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов или занятые линейными объектами.

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

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

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

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

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

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

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

**5.** Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий. Обязательства организации, предоставившей технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, прекращаются в случае, если в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка указанных технических условий он не определит необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий и не подаст заявку о таком подключении (технологическом присоединении)

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

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

**Глава 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**2.1**. **Органы местного самоуправления городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан**

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

**2.** Совет городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан:

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

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

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

- по проекту Правил землепользования и застройки и изменений к ним,

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

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

- по проектам планировки и межевания.

**4.** Администрация городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан:

**4.1.** Глава Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан:

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

- утверждает персональный состав, и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия);

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

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

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

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

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

-утверждает градостроительные планы земельных участков на территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

- принимает решения о развитии застроенных территорий;

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

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

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

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

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

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

**4.2.** Отдел архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан:

- осуществляет подготовку для главы Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, Комиссии по подготовке Правил Землепользования и застройки ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включая анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения соответствующих изменений и дополнений в Правила;

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

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

- осуществляет подготовку проектов решений Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;

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

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

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

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

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

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

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

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности;

-выдает разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа город Стерлитамак;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, Положением об отделе архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Стерлитамак.

**2.2. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан**

**1.** Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (далее – Комиссия) является коллегиальным совещательным органом администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

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

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

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

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

- координация деятельности администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в области разработки настоящих Правил;

- организация подготовки настоящих Правил;

- рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта настоящих Правил;

- рассмотрение проекта настоящих Правил;

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

- проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, а также внесения в них изменений в порядке, определяемых уставом городского округа город Стерлитамак и нормативно – правовыми актами Совета городского округа город Стерлитамак;

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

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

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

**2.3. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан**

**1.** Правила землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан утверждаются представительным органом местного самоуправления – Советом городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан по результатам публичных слушаний.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. 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.**

**7. 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. (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

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

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

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

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

**4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном главой 7 настоящих правил.**

**5. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям. (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

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

**7.** Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей городского округа город Стерлитамак о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется решением Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, и не может быть более одного месяца.

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

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения отдела архитектуры и градостроительства городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных компетентных органов.

**9.** Глава Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в сети Интернет.

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

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

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

**Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ И ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

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

**(Принята в новой редакции решением Совета 24.10.2017 №4-3/11з)**

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

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

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

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

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

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

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

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

6. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

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

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

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

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

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) генеральным планом, городского округа функциональных зон.

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

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

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

13. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом городского округа город Стерлитамак функциональной зоны.

14. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

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

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

**4.2 Градостроительные планы земельных участков городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (Исключена решением Совета 24.10.2017 №4-3/11з)**

**4.3 Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан**

**(Принята в новой редакции решением Совета 24.10.2017 №4-3/11з)**

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

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

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

2) одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством (далее - правообладатель). При этом, правообладателем, не являющимся собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на момент заключения договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет.

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3.Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте городского округа город Стерлитамак в сети "Интернет".

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

5. Заинтересованные лица, указанные в части 2 настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 3 статьи 4.1. настоящих правил, и направляют ее для утверждения в администрацию городского округа город Стерлитамак.

6. Администрация городского округа город Стерлитамак осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным части 3 статьи 4.1. настоящих правил. По результатам проверки администрация городского округа город Стерлитамак принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе городского округа город Стерлитамак или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным Кодексом, администрацией городского округа город Стерлитамак, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

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

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

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

**4.4 Развитие застроенных территорий городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан**

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

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

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

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

**3.** На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

**4.** На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в подпунктах 2 и 3 настоящего пункта.

**5.** В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

**6.** Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса РФ. Договор заключается Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

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

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

Решение о проведении аукциона принимается главой Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в соответствии со статьей 463 Градостроительного кодекса РФ.

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

**10.** Существенными условиями договора являются:

1. сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;
2. цена права на заключение договора;
3. обязательство лица, заключившего договор с администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки подготовки таких документов;
4. обязательство лица, заключившего договор с администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;
5. обязательство лица, заключившего договор с администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, уплатить возмещение за изымаемые на основании решения администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с [пунктом 4)](#bookmark2) настоящей части настоящей статьи; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;
6. обязательство лица, заключившего договор с администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории, в том числе в соответствии с этапами строительства, а также с графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки;
7. обязательство администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;
8. обязательство администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;
9. обязательство администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан после выполнения лицом, заключившим договор с администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан обязательств, предусмотренных [пунктами 3)](#bookmark1) - [5)](#bookmark3) настоящей части настоящей статьи, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства. Договором может быть предусмотрено предоставление таких земельных участков по мере выполнения обязательств, предусмотренных [пунктами 4)](#bookmark2) и [5)](#bookmark3) настоящей части настоящей статьи;
10. срок договора;
11. ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

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

1. обязательство лица, заключившего договор с администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;
2. указание видов объектов (инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур) и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;
3. условия и объем участия администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков;
4. способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;
5. обязательство администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию за границами земельного участка или земельных участков, в отношении которых заключен договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах таких земельных участков к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таких земельных участках; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

**11.** Администрация городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, также как и лицо, заключившее договор с Администрацией городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктами 9, 10 статьи 46 (2) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН (Исключена решением Совета 24.10.2017 №4-3/11з)**

**Глава 6. УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ФИКСАЦИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (Исключена решением Совета 24.10.2017 №4-3/11з)**

**Глава 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

**7.1 Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

**1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - проекты) в городском округе город Стерлитамак Республики Башкортостан проводятся публичные слушания, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.**

**На публичные слушания могут выноситься иные проекты в случаях, определенных законодательством.**

**2. Решение о проведении публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает Глава городского округа - председатель Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, в сроки установленные главой 7 настоящих Правил.**

**3. Организатором публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства является комиссия по проведению публичных слушаний по проектам муниципальных правовых актов в сфере градостроительной деятельности на территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.**

**Организатором публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак и внесения изменений в них является комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак.**

**4. На организатора публичных слушаний возлагается обязанность по проведению публичных слушаний.**

**Оповещение о начале публичных слушаний подписывает председатель соответствующей комиссии, являющейся организатором публичных слушаний. Форма оповещения о начале публичных слушаний устанавливается Приложением №3 к настоящему решению.**

**5. Участниками публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.**

**6. Участниками публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 7.2. главы 7 настоящих правил, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.**

**7. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:**

**1) оповещение о начале публичных слушаний;**

**2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;**

**3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;**

**4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;**

**5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;**

**6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.**

**8. В оповещении о начале публичных слушаний указывается:**

**1) информация о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;**

**2) информация о порядке и сроках проведения публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях;**

**3) информация о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;**

**4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.**

**5) оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будет размещен проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.**

**9. Оповещение о начале публичных слушаний:**

**1) не позднее, чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.**

**2) размещается на информационных стендах, требования к которым установлены в части 22 настоящей статьи, оборудованных около зданий, уполномоченного на проведение публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан, и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, или в границах территориальных зон или земельных участков, в пределах которой проводятся публичные слушания, иными способами, обеспечивающими доступ участников публичных слушаний к указанной информации.**

**10. В течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 2 части 7 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется организатором публичных слушаний и (или) разработчиком проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.**

**11. В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 7 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 13 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:**

**1) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);**

**2) в письменной форме в адрес организатора публичных слушаний;**

**3) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.**

**12. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 11 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 15 настоящей статьи.**

**13. Участники публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.**

**14. Обработка персональных данных участников публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".**

**15. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником публичных слушаний недостоверных сведений.**

**16. Организатором публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях, всех участников публичных слушаний.**

**17. Организатор публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол публичных слушаний, в котором указываются:**

**1) дата оформления протокола публичных слушаний;**

**2) информация об организаторе публичных слушаний;**

**3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале публичных слушаний, дата и источник его опубликования;**

**4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся публичные слушания;**

**5) все предложения и замечания участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний.**

**18. К протоколу публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).**

**19. Участник публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.**

**20. На основании протокола публичных слушаний организатор публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах публичных слушаний.**

**21. В заключении о результатах публичных слушаний должны быть указаны:**

**1) дата оформления заключения о результатах публичных слушаний;**

**2) наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях;**

**3) реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний;**

**4) содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;**

**5) аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний.**

**22. Требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале публичных слушаний:**

**1) информационные стенды, на которых размещаются оповещения о начале публичных слушаний выполняются на пластиковой, деревянной или металлической основе, с текстом нанесенным методом аппликации или полноцветной печати. Изображения на стенде выполняются самоклеющими пленками или методом крепления к основанию стенда листов бумажной основы формата не менее А4 с оповещением о начале публичных слушаний;**

**2) информационные стенды могут быть в виде информационной стойки, с напольным держателем и карманами для размещения в них оповещений на листах бумажной основы формата не менее А4 и информации о проведении публичных слушаний. Количество и виды карманов могут быть любые. Информационная стойка изготавливается из пластика, металла, оргстекла или композитного материала;**

**3) информационные стенды размещаются на видном, доступном для обеспечения граждан городского округа г.Стерлитамак информацией о проведении публичных слушаний, месте около зданий, уполномоченных на проведение публичных слушаний, в местах массового скопления граждан, и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, или в границах территориальных зон или земельных участков, в пределах которой проводятся публичные слушания;**

**4) наименование и месторасположение зданий, уполномоченных на проведение публичных слушаний, мест массового скопления граждан, и иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, или в границах территориальных зон или земельных участков, в пределах которой проводятся публичные слушания, определяются распоряжением главы городского округа город Стерлитамак о публичных слушаниях;**

**5) высота размещения информационного стенда или стойки рассчитывается на средний человеческий рост (не выше 170 см и не ниже 140 см).**

**23. Порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях и порядок консультирования посетителей проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях:**

**1) экспозиция проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, открывается в день размещения проекта на официальном сайте администрации городского округа город Стерлитамак в сети «Интернет», в разделе «Градостроительство»;**

**2) консультирование посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, осуществляется отделом архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Стерлитамак в рабочие дни: четверг с 9.00 ч до 12.00 ч и с 14.00 ч до 17.00 ч. по адресу: г.Стерлитамак ул. Худайбердина д.78 , 4 этаж кабинет 46. В остальные рабочие дни, консультирование посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, осуществляется разработчиком проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях.**

**24. Порядок подготовки протокола публичных слушаний:**

**1) организатор публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол публичных слушаний в течение 5 дней со дня проведения публичных слушаний, в котором указываются:**

**-дата оформления протокола публичных слушаний;**

**- информация об организаторе публичных слушаний;**

**- информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале публичных слушаний, дата и источник его опубликования;**

**- информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся публичные слушания;**

**- все предложения и замечания участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний;**

**2) к протоколу публичных слушаний прилагается перечень, принявших участие в рассмотрении проекта участников публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках публичных слушаний (фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц);**

**3) форма протокола публичных слушаний устанавливается Приложением №1 к настоящему решению.**

**26. Порядок подготовки заключения о результатах публичных слушаний:**

**1) в течение 5 дней с момента подписания протокола публичных слушаний их организатором осуществляется подготовка заключения о результатах публичных слушаний. Заключение подготавливается на основании протокола публичных слушаний.**

**2) в заключении о результатах публичных слушаний указываются:**

**- дата оформления заключения о результатах публичных слушаний;**

**- наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях, сведения о количестве участников публичных слушаний, которые приняли участие в публичных слушаниях;**

**- реквизиты протокола публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах публичных слушаний;**

**- содержание внесенных предложений и замечаний участников публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, и предложения и замечания иных участников публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;**

**- аргументированные рекомендации организатора публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний;**

**3) заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в средствах массовой информации – городской общественно – политической газете «Стерлитамакский рабочий» и размещению на официальном сайте администрации городского округа город Стерлитамак, в разделе «Градостроительство»;**

**4) форма заключения о результатах публичных слушаний устанавливается Приложением №2 к настоящему решению. (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

**7.2. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту генерального плана городского округа город Стерлитамак и по проекту, предусматривающему внесение изменений в генеральный план городского округа г.Стерлитамак. (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

**1. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту генерального плана городского округа город Стерлитамак и попроекту, предусматривающему внесение изменений в генеральный план городского округа г.Стерлитамак регулируются настоящей статьей.**

**2. При проведении публичных слушаний в целях обеспечения участников публичных слушаний равными возможностями для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части.**

**3. Решение о проведении**

**публичных слушаний по проекту генерального плана городского округа город Стерлитамак и по проекту, предусматривающему внесение изменений в генеральный план городского округа г.Стерлитамак принимается в течение 3 дней со дня поступления главе городского округа город Стерлитамак- председателю Совета городского округа город Стерлитамак такого проекта с приложением заключений и согласований, предусмотренных законодательством.**

**4. Срок проведения публичных слушаний со дня опубликования оповещения о начале публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не менее одного месяца и не более трех месяцев.**

**5. Глава администрации городского округа город Стерлитамак с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:**

**1) о согласии с проектом генерального плана и направлении его в Совет городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;**

**2) об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку. (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

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

- организовать регистрацию участников публичных слушаний;

-ознакомить участников до начала слушаний с регламентом проведения публичных слушаний, информировать о регламенте проведения публичных слушаний, о предмете публичных слушаний,

-предоставить возможность изложить свою точку зрения, замечания и рекомендации по обсуждаемому вопросу всем заинтересованным сторонам в рамках регламента работы;

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

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

- содержания поступивших официальных заключений уполномоченных органов и независимых экспертиз;

- количества лиц, желающих высказать свое мнение, а также продолжительности одного высказывания (не более 10 минут).

- в случае длительного рассмотрения вопросов допускается проведение публичных слушаний в течение нескольких дней.

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

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

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

**11.** С учетом положений протокола Комиссия подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

**12.** После завершения публичных слушаний Комиссия готовит проект решения, по которому проводились публичные слушания, заключение и протокол публичных слушаний, а по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - рекомендации и направляет главе администрации городского округа город Стерлитамак для принятия решения.

**13.** Комиссия обеспечивает опубликование заключения по результатам публичных слушаний в городских средствах массовой информации или размещает его на официальном сайте Совета городского округа город Стерлитамак Башкортостан в сети Интернет не позднее 10 дней с момента его составления.

**7.3. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа г.Стерлитамак и проекту, предусматривающему внесение изменений в правила землепользования и застройки городского округа г.Стерлитамак*.***

**1. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа г.Стерлитамак и проекту, предусматривающему внесение изменений в правила землепользования и застройки городского округа г.Стерлитамак регулируются настоящей статьей.**

**2. Решение о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак и по проекту, предусматривающему внесение изменений в правила землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак принимается в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта главой городского округа город Стерлитамак - председателем Совета городского округа город Стерлитамак такого проекта с приложением заключений и согласований, предусмотренных законодательством.**

**3. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак и по проекту, предусматривающему внесение изменений в правила землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.**

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

**5. 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 администрации городского округа город Стерлитамак.**

**Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с действующим законодательством не требуется.**

**6. Глава администрации городского округа город Стерлитамак с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 5. настоящей статьи обязательных приложений принимает решение:**

**1) о согласии с проектом правил землепользования и застройки и направлении его в Совет городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;**

**2) об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления. (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

**7.** К заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к обсуждению на публичных слушаниях, прилагается положительное заключение Отдела архитектуры и градостроительства.

**8**. Заключение Отдела архитектуры и градостроительства должно включать:

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

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

- границ городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

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

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

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

б) подтверждение соответствия ранее о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных актов технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями территорий (санитарно-технических, водоохранных, зон микросейсморайонирования, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

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

г) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании Генерального плана городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан с учетом его корректировки, в части корректировки, в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

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

е) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Республики Башкортостан, нормативными правовыми актами городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

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

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

**10.** После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссии обеспечивает подготовку заключения по результатам публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в сети Интернет случае.

10.1. В случае если проект подготовлен по инициативе Администрации городского округа город Стерлитамак, Комиссия также:

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

б) подготавливает комплект документов и направляет его главе Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан для принятия решения о подготовке проекта внесения изменений и дополнений в Правила либо об отклонении этих предложений с указанием причин такого решения.

10.2. В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, Комиссия:

а) может предложить указанным лицам внести изменения в проект положений (в случай, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

б) подготавливает комплект документов и направляет его главе Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан (в случае, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений).

Указанный комплект материалов содержит:

1) заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила с приложением:

а) протокола (протоколы) публичных слушаний;

б) заключения Отдела архитектуры и градостроительства, указанного в части 7 пункта 8.3 настоящих Правил;

2) проект о внесении изменений в настоящие Правила с приложением к нему обосновывающих материалов;

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

11.1. о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

11.2. об отклонении проекта.

Глава Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан направляет в Совет городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан:

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

- заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

1).протокола (протоколов) публичных слушаний;

2).заключения о результатах публичных слушаний;

3). заключения Отдела архитектуры и градостроительства, о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;

- проект о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

Совет городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан по результатам рассмотрения документов, представленных главой Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила и направить на доработку.

**12**. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

12.1. подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в сети Интернет;

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

а) в течение семи дней со дня утверждения направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копий размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

**7.4 Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов**

**1. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов регулируются настоящей статьей.**

**2. Решение о проведении публичных слушаний по проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов принимается в срок не позднее чем через три дня со дня получения такого проекта главой городского округа город Стерлитамак - председателем Совета городского округа город Стерлитамак.**

**3. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей городского округа город Стерлитамак об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.**

**4. Организатор публичных слушаний направляет главе администрации городского округа г.Стерлитамак подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по такому проекту и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.**

**5. Глава администрации городского округа г.Стерлитамак с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.**

**6.Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации городского округа город Стерлитамак в сети «Интернет», в разделе «Градостроительство. (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

**7.** Применительно к проекту планировки территории, не содержащему в своем составе проект межевания территории, заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать положения, определенные подпунктами «а», «б», «в» пункта 1; подпунктами «а», «б», «в» пункта 2 части 6 пункта 8.4 настоящих Правил.

**8.** Применительно к проекту межевания территории, подготовленному вне состава проекта планировки территории, заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать положения, определенные подпунктами «а» - «д» пункта 1 и подпунктами «г», «д», «е» пункта 2 части 6 пункта 8.4 настоящих Правил;

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

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории Генеральному плану городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

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

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

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действии сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

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

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1,2,3,5,6 установленные в настоящем подпункте.

В случае принятии решения о проведении публичных слушаний по проектам межевания территории, подготовленных в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях являются вопросы 1,2,3,4,7,8,9, установленные настоящим подпунктом.

**10.** После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории Комиссия обеспечивает подготовку протокола и заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Совета городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в сети Интернет (в сроки, предусмотренные Градостроительным Кодексом РФ).

В случае, когда решение о подготовке документации по планировке территории принимается по инициативе органа местного самоуправления городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, Отдел архитектуры и градостроительства:

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

2) подготавливает комплект документов и направляет главе Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан на утверждение.

В случае, когда документация по планировке подготовлена по инициативе физических и юридических лиц, предпринимателей, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности:

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

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

**12.** Указанный выше комплект документов содержит:

2.1. заключение Отдела архитектуры и градостроительства, в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению;

2.2. протокол (протоколы) публичных слушаний;

2.3. заключение о результатах публичных слушаний;

2.4. комплект документации по планировке территории с обосновывающими материалами к ней.

**13.** Глава Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных частью 12 пункта 8.4 настоящих Правил, принимает одно из двух решений:

13.1. об утверждении документации по планировке территории;

13.2. об отклонении документации по планировке территории и направлении на доработку.

**14.** Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в сети Интернет;

**7.5 Особенности проведения публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства**

**1. Особенности проведения публичных слушаниях по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства регулируются настоящей статьей.**

**2. Решение о проведении публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства принимается в срок не позднее чем через три дня со дня получения такого проекта главой городского округа город Стерлитамак - председателем Совета городского округа город Стерлитамак.**

**3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.**

**4. Вместе с заявлением в Комиссию, заинтересованное лицо представляет:**

**- согласие на обработку персональных данных;**

**- идентификационные сведения о земельном участке, включающие: адрес или местоположение земельного участка, объектов капитального строительства, кадастровый номер земельного участка, правоустанавливающие документы на земельный участок и объекты капитального строительства;**

**- техническое обоснование.**

**5. Организатор публичных слушаний направляет сообщения о проведении публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.**

**6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.**

**7. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей городского округа г.Стерлитамак об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.**

**8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации городского округа город Стерлитамак.**

**9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава администрации г.Стерлитамак в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в городской общественно – политической газете «Стерлитамакский рабочий» и размещается на официальном сайте городского округа город Стерлитамак в сети «Интернет» в разделе «Градостроительство».**

**10. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.**

**11. Участники публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.**

**12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

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

**14.** Заключение Отдела архитектуры и градостроительства, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно содержать:

14.1. положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

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

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалов;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

14.2. положения о том, что в заявлении и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах вопросы, требующие разрешения решены не рационально, поскольку:

а) не окажут негативного воздействия на окружающую среду и будут способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства;

б) не окажут негативного воздействия на окружающую среду и будут способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений.

В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан в сети Интернет;

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

а) в течение семи дней со дня принятия направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

б) в течение четырнадцати дне со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

Решение об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин его принятия направляется инициатору разработки проектной документации.

**7.6 Особенности проведения публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1. Особенности проведения публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства регулируются настоящей статьей.**

**2. Решение о публичных слушаниях по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимается в срок не позднее чем через три дня со дня получения такого проекта главой городского округа город Стерлитамак - председателем Совета городского округа город Стерлитамак.**

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

**4. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.**

**5. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.**

**6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей городского округа г.Стерлитамак об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.**

**7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.**

**8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.**

**9. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.**

**10. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

**11**. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на предоставленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

11.1. позиции о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования;

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

б) подтверждение соответствия требованиям требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

11.2. положения о том, что в заявлении и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах вопросы, требующие размещения, решены рационально либо нерационально. В проекте заключения результатах публичных слушаний указывается одна из следующих позиций о том, что реализация намерений заявителя:

а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям, предусмотренным частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации осуществления строительства, реконструкции;

б) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям, предусмотренным частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должно быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как:

- изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

- изменение (уточнение) отступов планируемого к размещению строений, частей строений от границ земельного участка.

**Глава 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

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

**2.** В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации основаниями для рассмотрения главой Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются: 1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования изменений; 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

**3.** Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию, указанную в пункте 2.2 главы 2 раздела I настоящих Правил:

3.1. федеральными органами исполнительной власти - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

3.2. органами исполнительной власти Республики Башкортостан - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3.3. органами местного самоуправления городского округа город Стерлитамак - в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа город Стерлитамак;

3.4. органами местного самоуправления на территории городского округа город Стерлитамак - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

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

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

**Глава 9. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

**9.1 Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

**1.** Информационная система обеспечения градостроительной деятельности городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан – организованный в соответствии с требованиями действующего законодательства о градостроительной деятельности свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

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

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

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

**9.2 Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

**1**. сведения, в том числе в форме копий соответствующих документов:

1.1. о схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

1.2. о схемах территориального планирования Республики Башкортостан в части, касающейся территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

1.3. о Генеральном плане городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан;

1.4. о настоящих Правилах и внесении в них изменений;

1.5. о документации по планировке территории;

1.6. об изученности природных и техногенных условий на основании инженерных изысканий;

1.7. о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

1.8. о геодезических и картографических материалах;

**2.** материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

2.1. результаты инженерных изысканий;

2.2. сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2,8 – 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

2.3.документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

2.4.заключение государственной экспертизы проектной документации (при необходимости);

2.5. разрешение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

2.6. решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

2.7.документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

2.8. акт приемки объекта капитального строительства;

2.9. разрешение на ввод объекта в эксплуатации;

2.10. схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

2.11. иные документы и материалы, о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

2.12. иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Республики Башкортостан о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан.

**Глава 10. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ**

**10.1 Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

**10.2 Ответственность за нарушение настоящих Правил**

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

**РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

**Глава 11. ВИДЫ И СОСТАВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

В результате градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом РФ на территории городского округа город Стерлитамак установлены следующие территориальные зоны.

**11.1 Жилые зоны**

В состав жилых зон включены:

- зона «Ж-1» – зона для застройки индивидуальными жилыми домами 1-3 этажа с приусадебными участками, с ограничением личного подсобного хозяйства;

- зона «Ж-2» - зона для застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами 1-3 этажа городского типа с участками;

- зона «Ж-3» - зона для застройки индивидуальными жилыми домами в зоне действия ограничений;

- зона «Ж-4» – зона для застройки многоквартирными жилыми домами от 2-х до 6 –ти этажей;

- зона «Ж-5» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами выше 5 –ти этажей;

- зона «Ж-6» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами в зоне действия ограничений;

- зона «Ж-7» – зона для коллективных садов и дачных кооперативов;

- зона «Ж-8» - зона для коллективных садов и дачных кооперативов в зоне действия ограничений.

**11.2 Общественно-деловые и коммерческие зоны**

В состав общественно-деловых и коммерческих зон включены:

- зона «ОД-1» - зона для многофункциональной общественно-деловой застройки городского центра и центра муниципального района;

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

- зона «ОД-3» -зона для спортивных и спортивно-зрелищных сооружений;

- зона «ОД-4» - зона для высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов;

- зона «ОД-5» - коммерческая зона.

**11.3 Производственные зоны**

В состав производственных зон включены:

- зона «П-1» – зона для предприятий V класса вредности;

- зона «П-2» – зона для предприятий IV класса вредности;

- зона «П-3» – зона для предприятий III класса вредности;

- зона «П-4» – зона для предприятий II класса вредности;

- зона «П-5» – зона для предприятий I класса вредности.

**11.4 Рекреационные зоны**

В состав рекреационных зон включены:

- зона «Р-1А» - зона для активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования (городские парки, скверы, бульвары);

- зона «Р-1Б» - зона для отдыха на территориях вдоль рек;

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

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

**11.5 Зоны специального назначения**

В состав зон специального назначения включены:

- зона «СП-1» -зона кладбищ, мемориальных парков и скотомогильников;

- зона «СП-2» - зона для режимных объектов ограниченного доступа;

- зона «СП-3А»- санитарно-защитная зона без возможности размещения объектов;

- зона «СП-3Б»- санитарно-защитная зона с возможностью размещения объектов IV-V классов вредности;

- зона «СП-4» - для лесопитомников.

**11.6 Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

В состав зон инженерно-транспортной инфраструктуры включены:

- зона «И-1» - зона железной дороги;

- зона «И-2» - зона для объектов инженерной инфраструктуры;

- зона «И-3» - зона магистральных дорог и улиц.

**11.7 Зона сельскохозяйственного использования**

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

**Глава 12. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН В ЧАСТИ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

Карта градостроительного зонирования городского округа город Стерлитамак в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа и является неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены границы территориальных зон, кодовые обозначения территориальных зон и порядковый номер подзоны.

Перечень территориальных зон и подзон, отображённых на карте градостроительного зонирования и содержащий наименования и кодовые обозначения зон (а также подзон в их составе), указание целей выделения зон (а также подзон в их составе), приведён в главе 11 Раздела II.

**Глава 13. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПО ПРИРОДНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИМ И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ**

**13.1 Карты градостроительного зонирования городского округа город Стерлитамак в части границ зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям**

На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования, отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям на основе действующих нормативных документов. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила.

Карта границ зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям представлена в форме картографических документов, являющихся неотъемлемой частью настоящих Правил, и состоит из следующих карт:

- карты границ зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям;

- карты границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим требованиям.

**13.2 Перечень зон с особыми условиями использования территорий городского округа город Стерлитамак по природно-экологическим требованиям**

**13.2.1 Зоны охраны водных объектов**

В составе зон охраны водных объектов отображены следующие зоны:

- зона «ПР» - прибрежная полоса;

- зона «ВД» - водоохранная зона.

**13.2.2 Зоны санитарной охраны водопроводных сооружений**

В составе зон санитарной охраны водопроводных сооружений отображены следующие зоны:

- зона «ВЗ-I» - I пояс санитарной охраны водозаборов;

- зона «ВЗ-II» - II пояс санитарной охраны водозаборов;

- зона «ВЗ-III» - III пояс санитарной охраны водозаборов.

**13.2.3 Зоны экзогенных геологических процессов**

В составе зон экзогенных геологических процессов отображены следующие зоны:

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

- зона «БТ» - зона заболоченных территорий;

- зона «НТ» - нарушенные территории, карьеры.

**13.2.4 Зоны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса**

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

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

- зона «ЛП» - леса, лесопарки;

- зона «СО» - крутые склоны, овраги.

**13.2.5 Зоны территорий минерально-сырьевых ресурсов**

В составе зоны минерально-сырьевых ресурсов отображена зона «МР» - месторождения.

**13.3 Перечень зон с особыми условиями использования территорий городского округа город Стерлитамак по санитарно-гигиеническим требованиям**

**13.3.1 Зоны ограничений от техногенных динамических источников**

В составе зон ограничений от техногенных динамических источников отображена зона «ЖД» - санитарно-защитная зона от железнодорожных магистралей.

**13.3.2 Санитарно-защитные зоны от стационарных техногенных источников**

В составе санитарно-защитных зон от стационарных техногенных источников отображены следующие зоны:

- зона «СЗ-П» - санитарно-защитные зоны от отдельно расположенных предприятий и групп предприятий;

- зона «СЗ-Э» - санитарно-защитные зоны от источников электромагнитного излучения (ЭМИ);

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

- зона «СЗ-Г» - санитарные полосы от гаражей;

- зона «СЗ-Ш» -санитарно-защитная зона от объектов шумового воздействия;

- зона «ПО» – полоса отчуждения от нефте-, продукто- и газопроводов высокого и среднего давления.

**Перечень предприятий, формирующих границы санитарно-защитных зон**

Таблица №1

| №№ на плане | Наименование | Класс вредности |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
|  | **Химическая промышленность** |  |
| 1 | ФКП «Авангард» | 1 |
| 2 | ОАО «Каустик» | 1 |
| 3 | ОАО «Синтез-Каучук» | 1 |
| 4 | ОАО «Сода» | 1 |
| 5 | ОАО «СНХЗ» | 1 |
| 6 | ЗАО «Ойфилд Продакшн Сервисез» | 1 |
| 7 | ОАО НПО «Технолог» | 2 |
| 8 | ОАО «Нижнекамскнефтехим» Стерлитамакский цех | 2 |
| 9 | ООО «Завод пластмасс» | 2 |
| 10 | ООО «Стерлитамакский завод катализаторов» | 2 |
| 11 | ООО «Велес-Амид-С» | 3 |
|  | **Машиностроение и металлообработка** |  |
| 12 | ООО АЦ «Камаз» | 2 |
| 13 | ОАО «Стерлитамакский станкостроительный завод» | 4 |
| 14 | ЗАО «Вагоноремонтный завод» | 4 |
| 15 | Предприятие по производству котлов, пневмоавтоматики, металлоштамп | 5 |
| 16 | ЗАО «Аэромаш» | 4 |
| 17 | ОАО "Стерлитамакский завод строительных машин" | 4 |
| 18 | ОАО «Красный пролетарий» | 4 |
| 19  19-а | Стерлитамакский завод «Автозапчасть» - филиал ГУП «Башавтотранс» РБ | 4 |
| 20 | МУП «Стерлитамакский механический завод пчеловодного инвентаря» | 5 |
| 21 | ООО УзБашавто» ПП Концерн «Инмаш» | 4 |
| 22 | ООО «Техмаш» | 5 |
| 23 | Литейный цех | 4 |
| 24 | ОАО Экспериментальный механический завод | 5 |
| 25 | ООО «Уралторгсервис» | 4 |
| 26 | МУП «Стерлитамакская городская типография» | 5 |
|  | **Строительная промышленность** |  |
| 27 | ОАО «Известковый завод» | 2 |
| 28 | ЗАО «Строительные материалы» | 3 |
| 29 | ООО «Завод альтернативных бетонов» | 3 |
| 30 | ООО «ЖБЗ№1» | 3 |
| 31 | Асфальто-бетонный завод | 2 |
| 32 | ООО «Экологстрой-сервис» | 3 |
| 33 | ОАО «Завод силикатного кирпича» | 3 |
| 34 | ООО «Уральская стекольная компания» | 4 |
| 35 | ООО «Декоративные ограждения» | 4 |
| 36 | ОАО «Завод строительных конструкций» (ЦСП) | 4 |
| 37 | ОАО Ашкадарский кирпичный завод | 3 |
| 38 | Стерлитамакский содо-цементный комбинат | 2 |
| 39 | Домостроительный комбинат (300) | 3 |
| 40 | ООО "Стройиндустрия" (Пр-во бетона) | 4 |
| 41 | Завод ЖБИ | 3 |
| 42 | Бетонный завод ДСУ-1 | 3 |
| 43 | Бетонный узелСМУ-1 «Эколог Башспецнефтестрой» | 3 |
|  | **Строительно-монтажные работы** |  |
| 44 | ЗАО «Стерлитамактепломонтаж» | 3 |
| 45 | ООО «Стерлитамак-1 ВНЗМ» | 3 |
| 46 | ЗАО «Стерлитамак-2 ВНЗМ» | 4 |
| 47 | ЗАО "Стерлитамакнефтехимремстрой" | 3 |
| 48 | ООО «Теплоизоляция-1» | 4 |
| 49 | ООО Трест «Строймеханизация-1» ОАО «Строймеханизация» | 3 |
| 50 | ООО «Вентиляционные технологии» | 4 |
| 51 | ООО СМУ «Эколог» (Стр-во градирен) | 4 |
| 52 | ОАО «Уралмонтажавтоматика» | 3 |
| 53 | МУП СС РСУ «Дорожно-озеленительных работ» | 4 |
| 54 | ООО «Башэлектромонтаж» | 4 |
| 55 | Управление механизации | 4 |
| 56 | ГУП «Башхимпромэнерго» | 4 |
| 57 | «Спецремстрой» | 4 |
| 58 | ООО «Газспецстрой» | 4 |
| 59 | Мостоотряд №30 | 4 |
| 60 | БСТМ | 4 |
| 61 | УПТК - РММ | 3 |
| 62 | ООО «Окна -Арт» | 4 |
| 63 | ГУП «Уфимтрансстрой» | 4 |
| 64 | ДСУ -1 | 4 |
| 65 - 69 | Прочие Строительные, строительно-монтажные управления, ремонтно-строительные управления | 4 |
|  | **Легкая промышленность** |  |
| 70 | МПКП «Тара» | 5 |
| 72 | ООО «Дружба» | 4 |
| 73 | ООО «Стерлитамак-обувь» | 3 |
|  | **Пищевая промышленность** |  |
| 74 | Филиал «Шихан» ООО «Объединенные пивоварни Хейнекен» | 3 |
| 74-а | Элеватор | 4 |
| 75 | Стерлитамакский молочный комбинат филиал ЗАО «Аллат» | 4 |
| 76 | ОАО «Стерлитамакский хлебокомбинат» | 4 |
| 76-а | Хлебокомбинат | 4 |
| 77  77-а | Стерлитамакский спиртоводочный комбинат филиал ОАО «Башспирт» | 4 |
| 78 | АО "Стерлитамаксий комбинат хлебопродуктов" | 4 |
| 79 | ООО "Пивной мир" (Цех пивзавода) | 3 |
| 80 | Колбасный цех | 5 |
|  | **Обработка древесины** |  |
| 82 | ООО «Мебельная фабрика» | 4 |
| 83 | ИП Боргард Ф.Ф. (мебельная фабрика «Антарес») | 4 |
| 84 | Пилорама, столярный цех | 4 |
| 85 | ООО «Кворум-строй» | 4 |
|  | **Электроэнергетика** |  |
| 86 | ООО «БГК» Стерлитамакская ТЭЦ | 2 |
| 87 | ООО «БГК» Ново-Стерлитамакская ТЭЦ | 2 |
| 88 | Электроподстанция | 3; 5 |
| 89 | Котельная ЗАО "Стер-ая машиностр.компания" | 3 |
| 91 | Тепловые сети | 5 |
| 92 | Филиал «Стерлитамакгаз» ОАО «Газ-Сервис» | 5 |
| 93 | МУП «Электросети» | 5 |
| 94 | Градирни | 3 |
| 95 | АГРС | 3 |
|  | **Объекты и производства агропромышленного комплекса** |  |
| 96 | Конехозяйство, кумысное хозяйство | 4 |
| 97 | Филиал "Инкубаторно-птицеводческая станция Стерлитамакская" ОАО "Башптицепром" | 3 |
| 98 | Теплицы | 4 |
| 99 | ФГУП Башсортсемовощ | 5 |
| 99-а | Семеноводческая станция по травам | 5 |
| 100 | Молочно-товарная ферма | 3 |
| 101 | Ашкадарская птицефабрика ДП ГУСП «Башптицепром» | 1 |
| 102 | Подсобное хозяйство, сельхозцех | 4 |
| 103 | Совхоз «Рощинский» | 3 |
| 153 | Производственные предприятия Отрадовки | 4; 5 |
|  | **Добыча ископаемых** |  |
| 104 | Карьеры | 3 |
| 104-а | Карьеры | 1 |
|  | Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг |  |
| 105 | Стерлитамакский филиал ГУП «Табигат» | 1 |
| 106 | Станция очистки воды МУП «Межрайкоммунводоканал» | 2 |
| 106-а | МУП «Межрайкоммунводоканал» | 5 |
| 107 | Стерлитамакский цех ОАО «Башвторцветмет» | 4 |
| 108 | Стерлитамакский цех ОАО «Башвтормет» | 4 |
| 109 | Насосная станция | 5 |
| 110 | Метеостанция | 3 |
| 111 | Очистные сооружения | 1 |
| 112 | Водозаборные сооружения |  |
| 113 | АТП, автотранспортные цеха, автобазы | 3 |
| 114 | МБУЗ «Санитарный автотранспорт» | 5 |
| 115 | ООО «Транспортник» | 4 |
| 116 | Автодром | 4 |
| 117 | ПМК | 4 |
| 118 | Транспортный участок МУП "ДЕЗ" | 4 |
| 119 | Центральная нефтебаза Стерлитамакский филиал ОАО «Башкирнефтепродукт» | 2 |
| 120 | Автовокзал | 3 |
| 121 | МП «Быттранссервис» | 4 |
| 122 | Автосервис, станция техобслуживания | 4 |
| 123 | АЗС | 4 |
| 124 | АГЗС | 4 |
| 125 | МУП «СТУ» | 4 |
| 126 | Троллейбусное депо | 3 |
| 127 | Гаражи индивидуального автотранспорта | 5 |
| 128 | Автостоянка | 5 |
| 129 | Мастерские | 5 |
| 130 | ООО «Квинта-пласт» (склады) | 5 |
| 131 | Склад сжиженного газа | 1 |
| 132 | Склад угля | 2 |
| 133 | База ОАО "Химреактивы" | 3 |
| 134 | Склад нефтепродуктов, мазутохранилище | 2 |
| 135 | Склад жидкого топлива | 2 |
| 136 | Овощная база | 5 |
| 137 | База приема вторсырья | 4 |
| 137-а | Пункт приема вторсырья | 5 |
| 138 | Стерлитамакская межрайбаза Башпотребсоюза, рынок | 5 |
| 138-а | База Башпотребсоюза | 5 |
| 139 | База ПТЖХ, ЖКО | 4 |
| 140 | Склады-холодильники | 4 |
| 141 | МУП «Плодовощ» | 5 |
| 142 | Базы, склады | 4; 5 |
| 143 | ЗАО "Сиаф-прибор" (Тара, упаковка) | 5 |
| 144 | Городская ветстанция, ГУ | 4 |
| 145 | Обособленное подразделение «Стерлитамаксий почтамт» ФГУП «Почта России» | 5 |
| 146 | ОАО «Химпромснаб» | 5 |
| 147 | «Башфармация», ГУП Стерлитамакский филиал | 5 |
| 148 | Депо | 3 |
| 149 | Тяговая подстанция | 5 |
| 150 | Исправительно-трудовая колония | 4 |
| 151 | Следственный изолятор | 4 |
| 152 | Детский приемник | 4 |
| 153 | Производственные предприятия Отрадовки | 4; 5 |
| 154, 154-а | Скотомогильники | 2 |
| 155 | 3-й отряд ОАО «Сода» | 4 |
|  | **Обработка животных продуктов** |  |
| 156 | МУП Стерлитамакское районное пимокатное производство | 5 |
|  | **Недействующие предприятия** |  |
| 71 | ООО Фабрика «Одежда» | - |
| 81 | Мебельная фабрика «Медведь» | - |
| 157 | ОАО «Ново-Стерлитамакский мясокомбинат» | - |

Примечания.

Перечень предприятий, формирующих границы санитарно-защитных зон, может изменяться в процессе технологической реконструкции и реализации генерального плана городского округа город Стерлитамак.

Предприятиям требуется разработка проектов СЗЗ.

**Глава 14. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ЗОН ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**14.1 Карта градостроительного зонирования городского округа город Стерлитамак в части границ зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности**

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

Зоны охраны объектов культурного наследия установлены в разделе «Историко-архитектурный опорный план» в составе «Корректировки генерального плана городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан» в соответствии с Законом Российской Федерации "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" №73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории.

**14.2 Перечень зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности**

На картах зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности, входящих в состав карты градостроительного зонирования городского округа город Стерлитамак, отображены следующие виды зон:

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

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

**14.3 Перечень недвижимых объектов культурного наследия на территории городского округа город Стерлитамак**

Перечень недвижимых объектов культурного наследия на территории городского округа город Стерлитамак приведен согласно «Реестру недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Республики Башкортостан» в таблице №2.

**РЕЕСТР недвижимых памятников культурного наследия Республики Башкортостан и их территорий»**

**город Стерлитамак (памятники истории и культуры)**

Таблица №2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| N  п/п | Наименование памятника | Местоположение памятника | | | Датировка | Вид  памятника | Принятие на  гос. охрану | |
| Район, город | Село, деревня,  улица | Дом |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 8 | 9 | |
| 1 | Школа староверческая | Стерлитамак | Баумана | 26 | 1914 г. | п/архитектуры | Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. | |
| 2 | Дом Кузнецова Н.А., где проходил I-ый Всебашкирский съезд Советов | Стерлитамак | К.Маркса | 75 | 1920 г.  25 июля | п/архитуры и истории | ПСМ БАССР N 348 от 28.06.57 г.,  Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. | |
| 3 | Дом Михаила Моченева | Стерлитамак | К.Маркса | 83 | нач. XX в. | п/архитектуры (дерев. зодчества) | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. | |
| 4 | Дом Цепляева | Стерлитамак | К.Маркса | 86 | 1905 -  1907 гг. | п/архитектуры (дерев. зодчества) | Расп.КМ №359р от 13.04.94 г. | |
| 5 | Усадьба купца Кузнецова. Здесь в 1921 году в штабе ЧОН Башкирии находился командир III командного батальона А.Гайдар (А.П.Голиков) | Стерлитамак | К.Маркса | 88 | начало  XX в., сент.1921г. | п/истории,  п/архитектуры (дерев. зодчества) | Расп.СМ БАССР N 393-р от 04.12.87 г.,  Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. | |
| 6 | Дом Патрикеева | Стерлитамак | К.Маркса | 89 | 1983 г. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. | |
| 7 | Банк городской общественный | Стерлитамак | К.Маркса | 100 | 1914 г. | п/архитектуры (гражданской) | ПСМ БАССР N 390 от 19.07.76 г.,  Указ ПВС РБ N 6-2/251в от12.05.92 г. | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 8 | 9 | |
| 8 | Дом Фрея | Стерлитамак | К.Маркса | 100 а | 1915 г. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. | |
| 9 | Земская Управа | Стерлитамак | К.Маркса | 103 | 1914 г. | п/архитектуры (граж-данской) | ПСМ БАССР N 390 от 19.07.76 г.,  Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. | |
| 10 | Аптека Лебедькова | Стерлитамак | К.Маркса | 104 | нач.XX в. | п/архитектуры (дерев. зодчества) | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. | |
| 11 | Дом купца Звездина | Стерлитамак | К.Маркса | 107 | кон.XIX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. | |
| 12 | Жандармское управление | Стерлитамак | К.Маркса | 113 | кон.XIX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. | |
| 13 | Дом мещанина Панкова | Стерлитамак | К.Маркса | 134 | нач.XX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. | |
| 14 | Дом Евдокии Меннерт | Стерлитамак | К.Маркса | 136 | Нач. XX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. | |
| 15 | Дом Жилкина | Стерлитамак | К.Маркса | 136а | Нач. XX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. | |
| 16 | Реальное училище | Стерлитамак | К.Маркса | 150 | 1910- 1926 гг. | п/архитектуры (жилой) | Расп.СМ БАССР N 305-р от 03.10.88 г., Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. | |
| 17 | Пекарня Жилкина | Стерлитамак | Комсомольская | 21 | 2-ая пол. XIX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. | |
| 18 | Дом Патрикеева | Стерлитамак | Комсомольская | 43 | кон.XIX в.-нач. XX в. | п/архитектуры | Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 8 | 9 | |
| 19 | Торговые ряды Баязитова | Стерлитамак | Комсомольская | 45 | 1906 г. | п/архитектуры | Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. | |
| 20 | Женская гимназия | Стерлитамак | Комсомольская | 67 | 1914 г. | п/архитектуры | Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. | |
|  | Доходные дома Егорова и Самойлова: | Стерлитамак | Комсомольская | 74, 76 | Нач. XX в. | п/архитектуры |  |
| 21 | 1-е здание | Стерлитамак | Комсомольская | 74 | Нач. XX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ № 359р от 13.04.94 г. |
| 22 | 2-е здание | Стерлитамак | Комсомольская | 76 | Нач. XX в | п/архитектуры | Расп.КМ РБ № 359р от 13.04.94 г. |
| 23 | Дом Вторыгина | Стерлитамак | Комсомольская | 78 | нач. XX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 24 | Дом Милованова | Стерлитамак | Мира | 3 | кон. XIX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 25 | Дом Усманова | Стерлитамак | Мира | 53 | кон. XIX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 26 | Дом А.Малышева | Стерлитамак | Мира | 60 | 1915 г. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 27 | Дом Евдокии Никитиной | Стерлитамак | Мира | 61 | нач. XX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 28 | Усадьба Крыгиных: 2-е здание | Стерлитамак | Нагуманова | 10а | кон. XIX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 29 | Начальное училище | Стерлитамак | Садовая | 20 | 1879 г. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 8 | 9 |
| 30 | Казначейство | Стерлитамак | Садовая | 25 | 1895 г. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 31 | Дом Баязитова | Стерлитамак | Советская | 80 | 1-ая пол.  XIX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 32 | Дом Будаева | Стерлитамак | Халтурина | 17 | 1907 г. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 33 | Дом Докучаева | Стерлитамак | Халтурина | 19 | 1910 г. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 34 | Дом Симонова Е. | Стерлитамак | Халтурина | 19 | 1910 г. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 35 | Дом мещанина Абдуллы Салихова | Стерлитамак | Хмельницкого | 51 | кон.XIX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 36 | Дом крестьянина Еремина | Стерлитамак | Худайбердина | 15 | 1905-  1907 гг. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 37 | Дом Дьякова | Стерлитамак | Худайбердина | 16 | 1908 г. | п/истории,  п/архитектуры (жилой) | Расп.СМ БАССР N 305-р от 03.10.88 г., Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. |
| 38 | Магазин Дьяконова | Стерлитамак | Худайбердина | 17 | 1898 г. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 39 | Дом Баязитова | Стерлитамак | Худайбердина | 18 | 1918 г. | п/архитектуры (жилой) | Расп.СМ БАССР N 305-р от 03.10.88 г.,  Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. |
| 40 | Магазин Симонова | Стерлитамак | Худайбердина | 19 | нач.XX в. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 41 | Дом купца Симонова | Стерлитамак | Худайбердина | 20 | кон. XIX в. | п/архитектуры (жилой) | Расп.СМ БАССР N 305-р от 03.10.88 г., Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. |
| 42 | Дом торговый Баязитова | Стерлитамак | Худайбердина | 20 а | 1906 г. | п/архитектуры (жилой) | Расп.СМ БАССР N 305-р от 03.10.88 г., Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 8 | 9 |
| 43 | Дом Утямышева | Стерлитамак | Худайбердина | 21 | 1887-е гг. | п/архитектуры (жилой) | Расп.СМ БАССР N 305-р от 03.10.88 г., Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. |
| 44 | Дом Утямышева | Стерлитамак | Худайбердина | 21 а | 1887 г. | п/архитектуры (жилой) | Расп.СМ БАССР N 305-р от 03.10.88 г., Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. |
| 45 | Дом Урманцева | Стерлитамак | Худайбердина | 22 | 1907-  1910 гг. | п/архитектуры | Расп.КМ РБ N 359р от 13.04.94 г. |
| 46 | Дом Утямышева | Стерлитамак | Худайбердина | 23 | 1887-е гг. | п/архитектуры | Расп.СМ БАССР N 305-р от 03.10.88 г., Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г. |
| **Могилы** | | | | | | | |
| 1. | Братская могила советских воинов, умерших от ран в госпиталях в годы Великой Отечественной войны | Стерлитамак | Казина |  | 1942-  1945 гг. | п/истории (историч.) | ПСМ БАССР № 441 от 11.07.55 г. |
| 2. | Братская могила Красноармейцев и советских работников, погибших за власть Советов 1918 г. | Стерлитамак | Сквер им. Шепелюка |  | 1918 г. | п/истории (историч.) | ПСМ БАССР № 441 от 11.07.55 г. |
| 3. | Могила командира красногвардейского отряда Г.В.Уткина и первого председателя Стерлитамакского Уездного Совета П.П.Шепелюка | Стерлитамак | Сквер им. Шепелюка |  | 1919 г. | п/истории (историч.) | ПСМ БАССР № 190 от 09.04.82 г. |
| 4. | Братская могила советских воинов, умерших от ран в госпиталях в годы Великой Отечественной войны | Стерлитамак | Стадионная |  | 1941-  1945 гг. | п/истории (историч.) | ПСМ БАССР № 441 от 11.07.55 г.  ПСМ БАССР № 190 от 09.04.82 г. |
| 5. | Место расстрела белогвардейцами организаторов и активистов Советской власти | Стерлитамак | В 5 км к северу от города по Уфимскому тракту |  | 1918 г. | п/истории (историч.) | ПСМ БАССР № 190 от 09.04.82 г. |

Продолжение таблицы №2

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 8 | 9 |
| **Выявленные памятники истории и архитектуры** | | | | | | | |
| 1. | Казенный водочный завод  (комплекс) | Стерлитамак | Аэродромная | 12 | Нач. XX в. | п/архитектуры | В  Решение Президиума городского Совета и Администрации города № 1088 от 18.06.99 г. |
| 2. | Торговые ряды Кузнецова А.В.  (основное здание вне комплекса) | Стерлитамак | Гоголя | 2 | 1907 г. | п/архитектуры | В  Решение Президиума городского Совета и Администрации города №1088 от 18.06.99 г. |
| 3. | Дом Милованова | Стерлитамак | Ивлева | 2 | 1911 г. | п/архитектуры | В  Решение Президиума городского Совета и Администрации города № 1088 от 18.06.99 г. |
| 4. | Дом мещанина Митюнина | Стерлитамак | Комсомольская | 83 | кон. XIX в. | п/архитектуры | В  Решение Президиума городского Совета № 176/16 от 29.03.96 г. |
| 5. | Кожевенный завод Евдокимова О.С. | Стерлитамак | Комсомоль-ская | 93 | 1896 г. | п/архитектуры | В  Решение Президиума городского Совета № 176/16 от 29.03.96 г. |
| 6. | Дом мещанина Пояркова | Стерлитамак | К.Маркса | 122 | После 1908 г. | п/дерев.  зодчества | В  Решение Президиума городского Совета и Администрации города № 1088 от 18.06.99 |
| 7. | Колониальный магазин | Стерлитамак | К.Маркса | 124 | кон. XIX в. | п/архитектуры | В  Решение Президиума городского Совета № 176/16 от 29.03.96 г. |

Продолжение таблицы №2

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 8 | 9 |
| 8. | Дом Лейдекера К.И. | Стерлитамак | К.Маркса | 126 | 1890-е гг. | п/архитектуры | В |
| 9. | Мечеть | Стерлитамак | Латыпова | 47 | 1874 г. | п/архитектуры  (культовой) | В |
| 10. | Дом фельдшера Никанорова | Стерлитамак | Мира | 54 | кон. XIX в. | п/архитектуры | В  Решение Президиума городского Совета и Администрации города № 1088 от 18.06.99 |
| 11. | Третья приходская школа | Стерлитамак | Пантелькина | 54 | Нач. XX в. | п/архитектуры | В |
| 12. | Богадельня им.Федоровых с домовой церковью | Стерлитамак | Халтурина | 119 | 1897-  1905 гг. | п/архитектуры | В  Решение Президиума городского Совета и Администрации города № 1088 от 18.06.99 |
| 13. | Дом купца Дезорцева С.А. | Стерлитамак | Б.Хмельниц-кого | 40 | На рубеже XIX- XX вв. | п/архитектуры | В  Решение Президиума городского Совета и Администрации города № 1088 от 18.06.99 |
| 14. | Дом купца Л.Г.Пантелеева | Стерлитамак | 7 ноября | 4 | 1908 г. | п/архитектуры | В  Решение Президиума городского Совета № 176/16 от 29.03.96 г. |

Продолжение таблицы №2

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 8 | 9 |
| **Снесенные, стоявши на ГО:** | | | | | | | |
| 1. | Дома Голушубова | Стерлитамак | Комсомоль-ская | 33 | 1873 г. | п/архитектуры | Расп. КМ РБ № 359р от 13.04.94 г. |
| 2. | Дома Голушубова | Стерлитамак | Комсомоль-ская | 35 | 1873 г. | п/архитектуры | Расп. КМ РБ № 359р от 13.04.94 г. |
| 3. | Реальное училище | Стерлитамак | Комсомоль-ская | 40  (б.67) | кон. XIX в. | п/архитектуры (гражданской) | ПСМ БАССР № 390 от 19.07.76 г. |
| 4. | Усадьба Крыгиных:  1-е здание | Стерлитамак | Нагуманова | 10 | кон. XIX в. | п/архитектуры | Расп. КМ РБ № 359р от 13ю04ю94 г. |
| 5. | Усадьба Крыгиных:  2-е здание | Стерлитамак | Нагуманова | 12 | кон. XIX в. | п/архитектуры | Расп. КМ РБ № 359р от 13ю04ю94 г. |
| 6. | Фотография Голушубова | Стерлитамак | Садовая | 18 | 2-я пол. XIX в. | п/архитектуры | Расп. КМ РБ № 359р от 13ю04ю94 г. |
| 7. | Пивная Громова | Стерлитамак | Халтурина | 99 | 2-я пол. XIX в. | п/архитектуры | Расп. КМ РБ № 359р от 13ю04ю94 г. |
| 8. | Здание торговых рядов | Стерлитамак | Худайбердина | 14 | кон. XIX в. | п/архитектуры (торговой) | Расп. СМ БАССР № 305р от 03.10.88 г. |

**14.4 Перечень объектов культурного наследия, предлагаемых к постановке на государственную охрану на территории городского округа город Стерлитамак**

1. Дома Кузнецова А.В. - пример промышленной архитектуры 20-го века.

2. Жилые дома №№19,85,87 по улице Комсомольская — объекты деревянного зодчества.

3. Жилой дом №98 по улице 7 Ноября — объект деревянного зодчества.

4. Жилые дома №№64,71,77,138 по улице К.Маркса — объекты деревянного зодчества.

5. Жилой дом №7 по улице Садовая — объекты деревянного зодчества;

6. Жилой дом №26 по улице Сакко и Ванцетти — объекты деревянного зодчества.

7. Дом культуры «Сода» - общественное здание начала 20-го века (советский период).

8. Кинотеатр «Салават» - общественное здание начала 20-го века (советский период).

9. Жилые дома №№57,59,62 по улице Мира (период 40-50-х годов 20-го века).

10. Жилой дом №6 по улице Коммунаров («кирпичный стиль», средовая застройка).

11. Жилой дом №98 по улице Комсомольская («кирпичный стиль», средовая застройка).

12. Братская могила советских воинов, умерших от ран в госпиталях города Стерлитамак в годы Великой Отечественной войны.

**14.5 Территории возможных местоположений памятников археологии**

Территории возможных местоположений памятников археологии — это, в основном, пойменные территории реки Стерля и ее притоков; старое мусульманское кладбище; территории, прилегающие к бывшему населенному пункту Левашовка.

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

**РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 15. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**15.1 Жилые зоны**

**15.1.1 «Ж-1» - зона для застройки индивидуальными жилыми домами 1-3 этажа с приусадебными участками, с ограничением личного подсобного хозяйства**

Зона «Ж-1» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных жилых домов с земельными участками, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Таблица №3 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-1»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования для зоны | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Индивидуальные жилые дома | 1. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;  встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля | 1. Разрешенные по «Праву застройки» виды использования, имеющие параметры более и менее указанных в требованиях к застройке |
| 2. Медпункты | 2. Индивидуальная баня | 2. **Жилые дома блокированной застройки** **(Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)** |
| 3. Объект инженерной защиты населения от ЧС | 3. Теплица, оранжерея | 3. Гостиницы |
|  | 4. Хозяйственные постройки;  надворный туалет | 4. Детские дошкольные учреждения |
|  | 5. Устройства и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы | 5. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные;  лицеи, гимназии, колледжи |
|  | 6. Скважина для забора воды;  индивидуальный колодец | 6. Школы-интернаты |
|  | 7. Сады, огороды, палисадники | 7. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ |
|  | 8. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы) | 8. Поликлиники; амбулатории; медпункты, ФАПы; аптеки; стоматологические кабинеты |
|  | 9. Площадки для мусоросборников | 9. Раздаточный пункт молочной кухни |
|  | 10. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения | 10. Административно-управленческие и общественные объекты, предприятия, организации районного и локального уровней |
|  | 11. Площадки для выгула собак с элементами озеленения | 11. Офисы |
|  | 12. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 12. Пансионаты |
|  | 13. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки | 13. Центры социального обслуживания; детские дома, дома для престарелых; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями; социально-реабилитационный центр |
|  | 14. Центральный тепловой пункт, трансформаторная подстанция | 14. Спортивно-оздоровительные комплексы; спортивные площадки, спортивные залы |
|  | 15. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети | 15. Дома культуры |
|  | 16. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 16. Библиотеки; информационные центры, архивы |
|  |  | 17. Мечети, часовни, церкви, религиозные объединения |
|  |  | 18. Магазины торговой площадью до 100 кв.м, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов |
|  |  | 19. Приемные пункты прачечной и химчистки, бани |
|  |  | 20. Ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг;  косметические салоны, парикмахерские |
|  |  | 21. Предприятия общественного питания, с количеством посадочных мест до 50 |
|  |  | 22. Почтовые отделения, АТС |
|  |  | 23. Жилищно-эксплуатационные участки |
|  |  | 24. Отделения полиции и пункты охраны порядка |
|  |  | 25. Автозаправочные станции |
|  |  | 26. Бюро похоронного обслуживания |
|  |  | 27. Небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |
|  |  | 28. Индивидуальный жилой дом с местом приложения труда |
|  |  | 29. Ведение огородничества |
|  |  | 30. Общежития |

**15.1.2 «Ж-2» - зона для застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами 1-3 этажа городского типа с земельными участками**

Зона «Ж-2» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из блокированных домов и индивидуальных жилых домов городского типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Таблица №4 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-2»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. **Жилые дома блокированной застройки**  **(Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)** | 1. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;  встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля | 1. Разрешенные по «Праву застройки» виды использования, имеющие параметры более и менее указанных в требованиях к застройке |
| 2. Индивидуальные жилые дома | 2. Индивидуальные бани | 2. Гостиницы |
| 3. Медпункты | 3. Теплица, оранжерея | 3. Детские дошкольные учреждения |
| 4. Объект инженерной защиты населения от ЧС | 4. Хозяйственные постройки;  надворный туалет | 4. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные;  лицеи, гимназии, колледжи |
|  | 5. Скважина для забора воды;  индивидуальный колодец | 5. Школы-интернаты |
|  | 6. Сады, огороды, палисадники | 6. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ |
|  | 7. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы) | 7. Поликлиники; амбулатории; медпункты, ФАПы; аптеки; стоматологические кабинеты |
|  | 8. Площадки для мусоросборников | 8. Раздаточный пункт молочной кухни |
|  | 9. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения | 9. Административно-управленческие и общественные объекты, предприятия, организации районного и локального уровней |
|  | 10. Площадки для выгула собак с элементами озеленения | 10. Офисы |
|  | 11. Открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 11. Пансионаты |
|  | 12. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки | 12. Центры социального обслуживания; детские дома, дома для престарелых; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями; социально-реабилитационный центр |
|  | 13. Центральный тепловой пункт, трансформаторная подстанция | 13. Спортивно-оздоровительные комплексы; спортивные площадки, спортивные залы |
|  | 14. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети | 14. Дома культуры |
|  | 15. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 15. Библиотеки; информационные центры, архивы |
|  |  | 16. Мечети, часовни, церкви, религиозные объединения |
|  |  | 17. Магазины торговой площадью до 100 кв.м, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов |
|  |  | 18. Приемные пункты прачечной и химчистки |
|  |  | 19. Ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские |
|  |  | 20. Предприятия общественного питания, с количеством посадочных мест до 50 |
|  |  | 21. Почтовые отделения, АТС |
|  |  | 22. Жилищно-эксплуатационные участки |
|  |  | 23. Отделения полиции и пункты охраны порядка |
|  |  | 24. Автозаправочные станции |
|  |  | 25. Бюро похоронного обслуживания |
|  |  | 26. Небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |
|  |  | 27. Индивидуальный жилой дом с местом приложения труда |
|  |  | 28. Ведение огородничества |
|  |  | 29. Общежития |

**15.1.3 «Ж-3» - зона для застройки индивидуальными жилыми домами в зоне действия ограничений**

Зона «Ж-3» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных жилых домов, расположенных в санитарно-защитных зонах.

Таблица №5 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-3»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Гостиницы | 1. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы) | 1. Разрешенные по «Праву застройки» виды использования, имеющие параметры более и менее указанных в требованиях к застройке |
| 2. Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры | 2. Площадки для мусоросборников | 2. Индивидуальные жилые дома |
| 3. Поликлиники; амбулатории; аптеки; медпункты, ФАПы; стоматологические кабинеты | 3. Площадки для выгула собак с элементами озеленения | 3. Детские дошкольные учреждения |
| 4. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации районного и локального уровней | 4. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 4. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные;  лицеи, гимназии, колледжи |
| 5. Офисы | 5. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки | 5. Школы-интернаты |
| 6. Банки, биржи, страховые компании | 6. Трансформаторная подстанция;  котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 6. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ |
| 7. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации | 7. Общественные туалеты | 7. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения |
| 8. Спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа | 8. Парки, скверы, бульвары | 8. Теплицы, оранжереи |
| 9. Архивы, информационные центры | 9. Озеленение специального назначения | 9. Индивидуальная баня |
| 10. Выставочные залы и комплексы | 10. Гаражи (подземные, полуподземные, встроенные, встроенно-пристроенные, боксового типа) для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 10. Хозяйственные постройки, надворный туалет |
| 11. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения | 11. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 11. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;  встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля |
| 12. Магазины и торговые центры;  рынки | 12. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети | 12. Индивидуальный жилой дом с местом приложения труда |
| 13. Общественные бани, банно-оздоровительные комплексы; приемные пункты прачечной и химчистки |  | 13. Ведение огородничества |
| 14. Ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские |  | 14. Общежития |
| 15. Предприятия общественного питания |  |  |
| 16. АТС, почтовые отделения |  |  |
| 17. Жилищно-эксплуатационные участки |  |  |
| 18. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |  |
| 19. Пожарные депо |  |  |
| 20. УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты |  |  |
| 21. АЗС; автосервисные предприятия; мойки |  |  |
| 22. Сооружения и коммуникации связи, инженерного оборудования |  |  |
| 23. Бюро похоронного обслуживания |  |  |
| 24. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |

**15.1.4 «Ж-4» - зона для застройки многоквартирными 2-6-этажными жилыми домами**

Зона «Ж-4» выделена для формирования жилых районов с размещением блокированных домов с участками, многоквартирных 2-6 этажных жилых домов, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Таблица №6 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-4»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Многоквартирные 2-6-этажные жилые дома | 1. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, встроенные) | 1. Разрешенные по «Праву застройки» виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке |
| 2. **Жилые дома блокированной застройки (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)** | 2. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;  встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля | 2. Индивидуальные жилые дома |
| 3. Детские дошкольные учреждения | 3. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 3. Многоквартирные жилые дома высотой от 6 этажей и выше |
| 4. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные;  лицеи, гимназии, колледжи; | 4. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения | 4. Гостиницы |
| 5. Школы-интернаты | 5. Площадки для мусоросборников | 5. Общежития |
| 6. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ | 6. Площадки для выгула собак с элементами озеленения | 6. Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры |
| 7. Поликлиники; аптеки;  раздаточная молочная кухня; амбулатории; медпункты; ФАПы; стоматологические кабинеты | 7. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы) | 7. Больницы; клиники общего профиля |
| 8. Офисы | 8. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки | 8. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации районного и локального уровней |
| 9. Банки, биржи, страховые компании | 9. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 9. Судебные и юридические органы |
| 10. Стадионы жилых районов;  спортивные площадки, спортивные залы; ДЮСШ | 10. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети | 10. Центры социального обслуживания; детские дома, дома для престарелых; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями; социально-реабилитационный центр |
| 11. Кинотеатры, видеосалоны менее 300 мест с ограничением по времени работы |  | 11. Пансионаты |
| 12. Клубы менее 300 мест с ограничением по времени работы |  | 12. Спортивно-оздоровительные комплексы; плавательные бассейны |
| 13. Библиотеки; архивы, информационные центры |  | 13. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения |
| 14. Выставочные залы;  дома творческих союзов |  | 14. Рынки; торгово-выставочные комплексы;  временные торговые объекты |
| 15. Магазины торговой площадью до 200 кв.м |  | 15. Предприятия общественного питания, рассчитанные на большой поток посетителей (количество посадочных мест более 50) |
| 16. Ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские |  | 16. Общественные туалеты |
| 17. Общественные бани, банно-оздоровительные комплексы |  | 17. Пожарные депо |
| 18. Мини-прачечные;  приемные пункты прачечной и химчистки |  | 18. Военные комиссариаты |
| 19. Предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50 |  | 19. Коллективные овощехранилища и ледники |
| 20. Почтовые отделения, АТС |  | 20. Гаражи (подземные, полуподземные, встроенные, встроенно-пристроенные, боксового типа для инвалидов) индивидуальных легковых автомобилей |
| 21. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  | 21. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей |
| 22. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  | 22. Ведение огородничества в застройке индивидуальными жилыми домами |
| 23. Жилищно-эксплуатационные участки |  |  |
| 24. Жилой комплекс. |  |  |

**15.1.5 «Ж-5» - зона для застройки многоквартирными домами от 6 этажей и выше**

Зона «Ж-5» выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов от 6 этажей и выше. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Таблица №7 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-5»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Многоквартирные дома от 6 этажей и выше | 1. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, встроенные, встроенно-пристроенные, боксового типа для инвалидов) | 1. Разрешенные по «Праву застройки» виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке |
| 2. Общежития | 2. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 2. **Жилые дома блокированной застройки (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)** |
| 3. Гостиницы | 3. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения | 3. Многоквартирные дома 2 - 6 этажей |
| 4. Детские дошкольные учреждения | 4. Площадки для выгула собак с элементами озеленения | 4. Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры |
| 5. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные; лицеи, гимназии, колледжи | 5. Площадки для мусоросборников | 5. Больницы, клиники общего профиля |
| 6.Школы-интернаты | 6. Парки, скверы, бульвары | 6. Стационары специального назначения (психоневрологические, инфекционные, онкологические, туберкулезные) |
| 7. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ | 7. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки | 7. Ветеринарная поликлиника |
| 8. Поликлиники; аптеки; станции скорой помощи;  раздаточная молочная кухня; амбулатории; медпункты; ФАПы; стоматологические кабинеты | 8. Трансформаторная подстанция;  небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 8. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации районного и локального уровней |
| 9. Офисы | 9. Объект пожарной охраны | 9. Судебные и юридические органы |
| 10. Банки, биржи, страховые компании | 10. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети | 10 Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие организации санитарно-защитной зоны |
| 11. Центры социального обслуживания; детские дома, дома для престарелых; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями; социально-реабилитационный центр |  | 11. Клубы |
| 12. Стадионы жилых районов;  спортивные площадки, спортивные залы; ДЮСШ;  Спортивно-оздоровительные комплексы; плавательные бассейны |  | 12. Аттракционы |
| 13. Театры, кинотеатры, видеосалоны;  клубы,дискотеки менее 300 мест |  | 13. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения |
| 14. Летние театры, концертные площадки |  | 14. Рынки; торгово-выставочные комплексы;  временные торговые объекты |
| 15. Библиотеки; архивы, информационные центры |  | 15. Прачечная самообслуживания |
| 16. Выставочные залы, музеи;  дома творческих союзов |  | 16. Общественные туалеты |
| 17. Дворец бракосочетания |  | 17. Автозаправочные станции |
| 18. Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях, торговой площадью менее 650 кв.м |  | 18.. Котельные большой мощности |
| 19. Дома быта; ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские |  | 19. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи |
| 20. Общественные бани, банно-оздоровительные комплексы |  | 20. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей боксового типа |
| 21. Мини-прачечные;  приемные пункты прачечной и химчистки |  | 21. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей |
| 22. Предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50 |  | 22. Теле-, радиостудии |
| 23. Почтамт, телеграф, почтовые отделения, АТС |  |  |
| 24. Жилищно-эксплуатационные участки |  |  |
| 25. УВД, РОВД, отделы ГИБДД, Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |  |
| 26. Военные комиссариаты |  |  |
| 27. Пожарные депо |  |  |
| 28. Бюро похоронного обслуживания |  |  |
| 29. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |
| 30. Жилой комплекс. |  |  |

**15.1.6 «Ж-6» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами в зоне действия ограничений**

Зона «Ж-6» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из многоквартирных жилых домов, расположенных в санитарно-защитных зонах. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия.

Таблица №8 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-6»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Гостиницы | 1. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, встроенные, встроенно-пристроенные) | 1. Разрешенные по «Праву застройки» виды использования, нарушающие параметры, указанные в требованиях к застройке |
| 2. Общежития | 2. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 2. **Многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)** |
| 3. Поликлиники; аптеки; станции скорой помощи;  раздаточная молочная кухня; амбулатории; медпункты; ФАПы; стоматологические кабинеты | 3. Площадки для выгула собак с элементами озеленения | 3. Детские дошкольные учреждения |
| 4. Офисы | 4. Площадки для мусоросборников | 4. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные; лицеи, гимназии, колледжи |
| 5. Банки, биржи, страховые компании | 5. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки | 5. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ |
| 6. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации | 6. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 6. Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры |
| 7. Судебные и юридические органы | 7. Объект пожарной охраны | 7. Больницы, клиники общего профиля |
| 8. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации | 8. Парки, скверы, бульвары | 8. Стационары специального назначения (психоневрологические, инфекционные, онкологические, туберкулезные) |
| 9.Спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа | 9. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети | 9. Ветеринарная поликлиника |
| 10.Архивы, информационные центры |  | 10. Центры социального обслуживания; детские дома, дома для престарелых; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями; социально-реабилитационный центр |
| 11. Магазины; торговые центры;  Рынки |  | 11. Стадионы жилых районов;  спортивные площадки, ДЮСШ |
| 12. Комбинаты бытового обслуживания;  ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские |  | 12. Театры, кинотеатры, видеосалоны менее 300 мест |
| 13. Общественные бани, банно-оздоровительные комплексы; мини-прачечные;  приемные пункты прачечной и химчистки |  | 13. Клубы, дискотеки менее 300 мест |
| 14. Предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50 |  | 14. Библиотеки |
| 15. Почтамт, телеграф, почтовые отделения, АТС |  | 15. Выставочные залы, музеи;  дома творческих союзов;  мемориальные комплексы |
| 16.Жилищно-эксплуатационные участки |  | 16. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения |
| 17. УВД, РОВД, отделы ГИБДД, Отделения полиции и пункты охраны порядка |  | 17. Временные торговые объекты |
| 18. Военные комиссариаты |  | 18. Прачечная, химчистка |
| 19. Пожарные депо |  | 19. Общественные туалеты |
| 20. Бюро похоронного  обслуживания |  | 20. Автозаправочные станции |
| 21. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  | 21. Теле-, радиостудии |
|  |  | 22. Котельные большой мощности |
|  |  | 23. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи |
|  |  | 24. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей боксового типа |
|  |  | 25. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей |

**15.1.7 «Ж-7» - зона для коллективных садов и дачных кооперативов**

Зона «Ж-7» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.

Таблица №9 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-7»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Дома для сезонного проживания | 1. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;  встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля | 1. Индивидуальные жилые дома |
| 2. **Сады, огороды** **(Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)** | 2. Индивидуальная баня | 2. Медпункт |
|  | 3. Теплица, оранжерея | 3. Магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 100 кв.м |
|  | 4. Хозяйственные постройки;  надворный туалет | 4. Временные торговые объекты |
|  | 5. Скважина для забора воды;  индивидуальный колодец | 5. Почтовые отделения |
|  | 6. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения | 6. Устройства и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы |
|  | 7. Детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки | 7. По праву застройки |
|  | 8. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы) |  |
|  | 9. Административные помещения, связанные с обслуживанием зон дач |  |
|  | 10. Площадки для мусоросборников |  |
|  | 11. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
|  | 12. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |

**15.1.8 «Ж-8» - зона для коллективных садов и дачных кооперативов в зоне действия ограничений**

Зона «Ж-8» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий коллективных садов и дачных кооперативов, расположенных в санитарно-защитных зонах.

Таблица №10 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Ж-8»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. **Сады, огороды (Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)** | 1. Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;  встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля | 1. Дома для сезонного проживания |
|  | 2. Индивидуальная баня | 2. Индивидуальные жилые дома |
|  | 3. Теплица, оранжерея | 3. Медпункт |
|  | 4. Хозяйственные постройки;  надворный туалет | 4. Магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 100 кв.м |
|  | 5. Скважина для забора воды;  индивидуальный колодец | 5. Временные торговые объекты |
|  | 6. Устройства и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы | 6. Почтовые отделения |
|  | 7. Открытые автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей при въезде на территорию садоводческого объединения | 7. Постройки для содержания мелких домашних животных |
|  | 8. Детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки | 8. По праву застройки |
|  | 9. Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы) |  |
|  | 10. Административные помещения, связанные с обслуживанием зон дач |  |
|  | 11. Площадки для мусоросборников |  |
|  | 12. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
|  | 13. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |

**15.2 Общественно-деловые и коммерческие зоны**

**15.2.1 «ОД-1» - зона для многофункциональной общественно-деловой застройки городского центра**

Зона «ОД-1» выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Таблица №11 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «ОД-1»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Гостиницы | 1. Автостоянки (открытые, подземные, полуподземные, многоэтажные) для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 1. Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке |
| 2. Учебно-производственный комбинат | 2. Автостоянки для временного хранения экскурсионных автобусов | 2. Многоквартирные жилые дома от 6 этажей и выше |
| 3. Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры | 3. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 3. Детские дошкольные учреждения |
| 4. Поликлиники; амбулатории; аптеки; медпункты; ФАПы  станции скорой помощи;  раздаточная молочная кухня; стоматологические кабинеты | 4. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения | 4. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные; лицеи, гимназии, колледжи |
| 5. Больницы, клиники общего профиля; медицинские центры | 5. Парки, скверы | 5. Школы-интернаты |
| 6. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации | 6. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки | 6. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ |
| 7. Судебные и юридические органы | 7. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, встроенные, встроенно-пристроенные) | 7. Автошколы |
| 8. Офисы, представительства | 8. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети | 8. Зоопарки |
| 9. Банки, биржи, страховые компании |  | 9. Пожарные депо |
| 10. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие организации санитарно-защитной зоны;  научно-производственные центры |  | 10. Автозаправочные станции |
| 11. Центры социального обслуживания; социально-реабилитационный центр |  | 11. Автовокзалы, автостанции; железнодорожные вокзалы |
| 12. Детские дома-интернаты;  дома-интернаты для престарелых;  дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями |  | 12. Котельные большой мощности |
| 13. Спортивно-зрелищные сооружения |  | 13. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей боксового типа |
| 14. Физкультурно-оздоровительные сооружения, спортивные площадки |  | 14. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей |
| 15. Театры, кинотеатры, видеосалоны;  филармонии, концертные залы;  цирки; планетарий; лекторий |  | 15. Многоквартирные жилые дома от 2 до 6 этажей |
| 16. Библиотеки; архивы, информационные центры |  | 16. Общежития |
| 17. Выставочные залы, музеи;  дома творческих союзов |  |  |
| 18. Дворец бракосочетания |  |  |
| 19. Летние театры, концертные площадки, дискотеки |  |  |
| 20. Многофункциональные развлекательные комплексы |  |  |
| 21. Аттракционы |  |  |
| 22. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения |  |  |
| 23. Магазины, универмаги; универсамы; торговые центры  торгово-выставочные комплексы |  |  |
| 24. Комбинаты бытового обслуживания;  ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские |  |  |
| 25. Общественные бани, банно-оздоровительные комплексы |  |  |
| 26. Предприятия прачечной, химчистки |  |  |
| 27. Предприятия общественного питания |  |  |
| 28. Почтамт, телеграф, почтовые отделения, АТС |  |  |
| 29. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи |  |  |
| 30. Теле-, радиостудии |  |  |
| 31. УВД, РОВД, отделы ГИБДД, Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |  |
| 32. Военные комиссариаты |  |  |
| 33. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |
| 34. Общественные туалеты |  |  |

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

Зона «ОД-2» выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Таблица №12 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «ОД-2»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Гостиницы | 1. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей (подземные, полуподземные, встроенные, встроенно-пристроенные) | 1. Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке |
| 2. Детские дошкольные учреждения | 2. Автостоянки (открытые, подземные, полуподземные, многоэтажные) для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 2. Многоквартирные жилые дома высотой до 9 этажей |
| 3. Школы начальные, средние, общеобразовательные и специализированные; лицеи, гимназии, колледжи | 3. Автостоянки для кратковременного хранения экскурсионных автобусов | 3. Общежития |
| 4. Школы-интернаты | 4. Парки, скверы, бульвары |  |
| 5. Детская школа искусств; музыкальная школа; художественная школа; станция юных техников (натуралистов, туристов), ДЮСШ | 5.Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 4. Больницы, клиники общего профиля; медицинские центры;  станции скорой помощи |
| 6. Поликлиники; амбулатории; аптеки; медпункты; ФАПы  станции скорой помощи;  раздаточная молочная кухня; стоматологические кабинеты | 6. Детские площадки, площадки для отдыха с элементами озеленения | 5. Стационары специального назначения (психоневрологические, инфекционные, онкологические, туберкулезные) |
| 7. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации районного и локального уровней | 7. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки | 6. Ветеринарные поликлиники |
| 8. Судебные и юридические органы | 8. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети | 7. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие организации санитарно-защитной зоны |
| 9. Банки, биржи, страховые компании |  | 8. Офисы |
| 10. Стадионы жилых районов;  спортивные площадки, спортивные залы; ДЮСШ;  Спортивно-оздоровительные комплексы; плавательные бассейны |  | 9. Центры социального обслуживания; социально-реабилитационный центр |
| 11. Театры, кинотеатры, видеосалоны;  клубы, дискотеки менее 300 мест |  | 10. Детские дома-интернаты;  дома-интернаты для престарелых;  дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями |
| 12. Библиотеки; архивы, информационные центры |  | 11. Аттракционы |
| 13. Выставочные залы, музеи;  дома творческих союзов |  | 12. Многофункциональные развлекательные комплексы |
| 14. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения |  | 13. Рынки; торгово-выставочные комплексы;  временные торговые объекты (павильоны, киоски, палатки) |
| 15. Универсамы, универмаги, торговые центры и магазины в капитальных зданиях |  | 14. Прачечная самообслуживания |
| 16. Комбинаты бытового обслуживания;  ателье, мастерские (в том числе во временных объектах) и салоны бытовых услуг; косметические салоны, парикмахерские |  | 15. Почтамт, телеграф |
| 17. Общественные бани, банно-оздоровительные комплексы |  | 16. УВД, РОВД, отделы ГИБДД |
| 18. Мини-прачечные;  приемные пункты прачечной и химчистки |  | 17. Военные комиссариаты |
| 19. Предприятия общественного питания |  | 18. Пожарные депо |
| 20. Почтовые отделения, АТС |  | 19. Котельные большой мощности |
| 21. Жилищно-эксплуатационные участки |  | 20. Гаражи индивидуальных легковых автомобилей боксового типа;  автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей |
| 22. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  | 21. Автосервисные предприятия, мойки |
| 23. Пекарни с магазинами по продаже готовой продукции |  | 22. Автозаправочные станции |
| 24. Бюро похоронного обслуживания |  |  |
| 25. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |
| 26. Общественные туалеты |  |  |

**15.2.3 «ОД-3» - зона для спортивных и спортивно-зрелищных сооружений**

Зона «ОД-3» выделена для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности для формирования территорий спортивных и спортивно-зрелищных сооружений.

Таблица №13 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «ОД-3»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Стадионы с комплексом площадок; универсальные спортивно-зрелищные залы; плавательные бассейны; спортивные площадки;  дворец спорта; ледовый дворец | 1. Автостоянки (открытые, подземные и полуподземные) для кратковременного хранения автомобильного транспорта | 1. Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке |
| 2. Спортивно-оздоровительные комплексы; спортивные площадки;  ДЮСШ | 2. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 2. Общежития |
| 3. Яхт-клубы; лодочные станции; гольф-клубы;  лыжные спортивные базы;  конно-спортивные школы | 3. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки |  |
| 4. Аквапарк; автодром; мотодром; велотрек; ипподром; картингдром | 4. Объекты пожарной охраны |  |
| 5. Гостиницы | 5. Парки, скверы, бульвары |  |
| 6. Медпункты, аптеки | 6. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 7. Консультативные поликлиники |  |  |
| 8. Кинотеатры, видеосалоны |  |  |
| 9. Клубы;  танцевальные залы, дискотеки |  |  |
| 10. Выставочные залы |  |  |
| 11. Магазины |  |  |
| 12. Бани |  |  |
| 13. Предприятия общественного питания |  |  |
| 14. Телеграф; переговорный пункт;  почтовые отделения |  |  |
| 15. Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи |  |  |
| 16. Теле- и радиостудии |  |  |
| 17. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |  |
| 18. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |
| 19. Общественные туалеты |  |  |

**15.2.4 «ОД-4» - зона для высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов**

Зона «ОД-4» выделена для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности для формирования территорий высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов.

Таблица №14 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «ОД-4»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Учреждения среднего специального и высшего образования, учебные центры, учебно-производственный комбинат | 1. Поликлиники; аптеки; амбулатории; медпункты; стоматологические кабинеты | 1. Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке |
| 2. Общежития, связанные с учебными заведениями | 2. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения | 2. Гостиницы, пансионаты |
| 3. Лектории | 3. Физкультурно-оздоровительные сооружения и комплексы | 3. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие организации санитарно-защитной зоны;  научно-производственные центры |
| 4. Музеи, выставочные залы | 4. Предприятия общественного питания | 4. Кинотеатры, видеосалоны |
| 5. Библиотеки, архивы, информационные центры | 5. Автостоянки (открытые, подземные и полуподземные) для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 5. Клубы;  танцевальные залы, дискотеки |
| 6. Объект инженерной защиты населения от ЧС | 6. Гаражи ведомственных автомобилей | 6. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения |
|  | 7. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки | 7. Магазины |
|  | 8. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 8. Бани |
|  | 9. Парки, скверы, бульвары | 9. Приемные пункты прачечной и химчистки |
|  | 10. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети | 10. Косметические салоны; парикмахерские; массажные кабинеты |
|  |  | 11. Мастерские бытовых услуг |
|  |  | 12. Пекарни |
|  |  | 13. Теле-, радиостудии |
|  |  | 14. Автосалоны |

**15.2.5 «ОД-5» Коммерческая зона**

Зона «ОД-5» выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного и городского значения.

Таблица №15 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «ОД-5»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Учреждения профессионально-технические, среднего специального и высшего образования, учебные центры, учебно-производственный комбинат | 1. Объекты пожарной охраны | 1. Гостиницы |
| 2. Поликлиники; аптеки; медпункты; амбулатории;  станции скорой помощи;  стоматологические кабинеты | 2. Парки, скверы | 2. Общежития |
| 3. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации | 3. Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств | 3. Мотели, кемпинги |
| 4. Судебные и юридические органы | 4. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки | 4. По праву застройки |
| 5. Офисы; представительства | 5. Трансформаторная подстанция; небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 5. Многоквартирные жилые дома высотой до 9 этажей |
| 6. Банки, биржи; отделения банков, обменные пункты | 6. Инженерные объекты и сооружения |  |
| 7. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации | 7. Озеленение специального назначения |  |
| 8. Научно-производственные центры | 8. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 9. Спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа |  |  |
| 10. Многофункциональные развлекательные комплексы |  |  |
| 11. Выставочные залы |  |  |
| 12. Архивы, информационные центры |  |  |
| 13. Мечети, церкви, часовни, религиозные объединения |  |  |
| 14. Теле- и радиостудии |  |  |
| 15. Магазины; торговые центры |  |  |
| 16. Рынки; ярмарки; автосалоны |  |  |
| 17. Торгово-выставочные комплексы |  |  |
| 18. Базы, склады в капитальных зданиях, логистические центры |  |  |
| 19. Предприятия IV, V классов вредности при условии соблюдения соответствующих санитарно-защитных зон |  |  |
| 20. Комбинаты бытового обслуживания |  |  |
| 21. Бани, банно-оздоровительные комплексы |  |  |
| 22. Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские |  |  |
| 23. Предприятия общественного питания |  |  |
| 24. Прачечные; химчистки |  |  |
| 25. Жилищно-эксплуатационный участок |  |  |
| 26. Пункты приема вторсырья |  |  |
| 27. Почтамт, телеграф; переговорный пункт; почтовые отделения; АТС |  |  |
| 28. Пожарные депо |  |  |
| 29. УВД, РОВД, отделы ГИБДД |  |  |
| 30. Военные комиссариаты |  |  |
| 31. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |  |
| 32. Ветеринарные поликлиники |  |  |
| 33. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |
| 34. Бюро похоронного обслуживания |  |  |
| 35. Предприятия малого бизнеса |  |  |
| 36. Общественные туалеты |  |  |
| 37. Автовокзал, автостанции, железнодорожный вокзал |  |  |
| 38. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия; мойки |  |  |

**15.3 Производственные зоны**

**15.3.1 «П-1» - зона для предприятий V класса вредности**

Зона «П-1» выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Таблица №16 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «П-1»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Промышленные предприятия V класса вредности | 1. Инженерные объекты и сооружения |  |
| 2. Учреждения профессионально-технические, среднего специального и высшего образования, учебные центры, учебно-производственный комбинат | 2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути |  |
| 3. Поликлиники; аптеки; медпункты; амбулатории;  станции скорой помощи;  стоматологические кабинеты | 3. Объекты пожарной охраны |  |
| 4. Ветеринарные поликлиники | 4. Озеленение специального назначения |  |
| 5. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации | 5. Автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей |  |
| 6. Судебные и юридические органы | 6. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 7. Офисы | 7. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |
| 8. Банки, биржи; отделения банков, обменные пункты |  |  |
| 9. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации |  |  |
| 10. Научно-производственные центры |  |  |
| 11. Ипподром; конно-спортивная школа |  |  |
| 12. Библиотеки, архивы, информационные центры |  |  |
| 13. Музеи, выставочные комплексы |  |  |
| 14. Теле- и радиостудии |  |  |
| 15. Торговые центры и магазины в капитальных зданиях торговой площадью менее 650 кв.м |  |  |
| 16. Рынки; автосалоны |  |  |
| 17. Временные торговые объекты |  |  |
| 18. Комбинаты бытового обслуживания |  |  |
| 19. Бани, банно-оздоровительные комплексы, мини-прачечные |  |  |
| 20. Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские |  |  |
| 21. Предприятия общественного питания |  |  |
| 22. Почтамт, телеграф; переговорный пункт; почтовые отделения; АТС |  |  |
| 23. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи |  |  |
| 24. Жилищно-эксплуатационный участок |  |  |
| 25. **(Исключен в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)** |  |  |
| 26. Пожарные депо |  |  |
| 27. Базы, склады в капитальных зданиях, логистические центры |  |  |
| 28. УВД, РОВД, отделы ГИБДД |  |  |
| 29. Военные комиссариаты |  |  |
| 30. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |  |
| 31. Мемориальные комплексы;  дома траурных обрядов; бюро похоронного обслуживания |  |  |
| 32. Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки |  |  |
| 33. Автовокзал, автостанции, железнодорожный вокзал |  |  |
| 34. Сооружения для постоянного и кратковременного хранения транспортных средств |  |  |
| 35. Общественные туалеты |  |  |
| 36. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия |  |  |
| 37. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |

**15.3.2 «П-2» - зона для предприятий IV класса вредности**

Зона «П-2» выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Таблица №17 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «П-2»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Промышленные предприятия IV класса вредности | 1. Инженерные объекты и сооружения | 1. Рынки |
| 2. Промышленные предприятия V класса вредности | 2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути | 2. Временные торговые объекты |
| 3. Учреждения профессионально-технические, среднего специального и высшего образования, учебные центры, учебно-производственный комбинат | 3. Объекты пожарной охраны | 3. По праву застройки |
| 4. Поликлиники; аптеки; медпункты; амбулатории;  станции скорой помощи;  стоматологические кабинеты | 4. Озеленение специального назначения |  |
| 5. Ветеринарные поликлиники | 5. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 6. Административно-хозяйственные учреждения и организации | 6. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |
| 7. Офисы |  |  |
| 8. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации |  |  |
| 9. Библиотеки, архивы, информационные центры |  |  |
| 10. Музеи, выставочные комплексы |  |  |
| 11. Торговые центры и магазины в капитальных зданиях торговой площадью менее 650 кв.м |  |  |
| 12. Автосалоны |  |  |
| 13. Комбинаты бытового обслуживания |  |  |
| 14. Бани, прачечные |  |  |
| 15. Химчистки |  |  |
| 16. Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские |  |  |
| 17. Предприятия общественного питания |  |  |
| 18. Почтамт, телеграф; переговорный пункт; почтовые отделения; АТС |  |  |
| 19. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи |  |  |
| 20. **(Исключен в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)** |  |  |
| 21. Пожарные депо |  |  |
| 22. Базы, склады в капитальных зданиях, логистические центры |  |  |
| 23. УВД, РОВД, отделы ГИБДД |  |  |
| 24. Тюрьмы, воинские части |  |  |
| 25. Военные комиссариаты |  |  |
| 26. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |  |
| 27. Мемориальные комплексы;  дома траурных обрядов; бюро похоронного обслуживания |  |  |
| 28. Автопарки пассажирского транспорта, таксопарки |  |  |
| 29. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения индивидуального автотранспорта |  |  |
| 30. Автовокзал, автостанции, железнодорожный вокзал |  |  |
| 31. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия |  |  |
| 32. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |
| 33. Общественные туалеты |  |  |

**15.3.3 «П-3» - зона для предприятий III класса вредности**

Зона «П-3» выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Таблица №18 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «П-3»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Промышленные предприятия III класса вредности | 1. Инженерные объекты и сооружения | 1. Предприятия общественного питания |
| 2. Промышленные предприятия IV класса вредности | 2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути | 2. Тюрьмы, воинские части |
| 3. Промышленные предприятия V класса вредности | 3. Объекты пожарной охраны | 3. По праву застройки |
| 4. Медпункты; аптеки | 4. Озеленение специального назначения |  |
| 5. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации | 5. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 6. Офисы | 6. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |
| 7. Временные торговые объекты |  |  |
| 8. Автосалоны |  |  |
| 9. Предприятия связи |  |  |
| 10. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи |  |  |
| 11. Антенные поля, радио- и телевышки |  |  |
| 12. Комбинаты бытового обслуживания |  |  |
| 13. Бани, прачечные |  |  |
| 14. Химчистки |  |  |
| 15. Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские |  |  |
| 16. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |  |
| 17. Военный комиссариат |  |  |
| 18. Пожарные депо |  |  |
| 19. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия |  |  |
| 20. Общественные туалеты |  |  |
| 21. Гаражи грузовых автомобилей |  |  |
| 22. Автобусные парки; троллейбусные парки; таксопарки |  |  |
| 23. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения индивидуального автотранспорта |  |  |
| 24. Автовокзалы, железнодорожные вокзалы |  |  |
| 25. Терминалы |  |  |
| 26. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |
| 27. Мемориальные комплексы;  дома траурных обрядов; бюро похоронного обслуживания |  |  |
| 28. Инженерные сооружения и объекты |  |  |
| 29. Торговые центры и магазины в капитальных зданиях торговой площадью менее 650 кв.м. |  |  |

**15.3.4 «П-4» - зона для предприятий II класса вредности**

Зона «П-4» выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий II класса вредности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Таблица №19 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «П-4»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Промышленные предприятия II класса вредности | 1. Инженерные объекты и сооружения | 1. Тюрьмы, воинские части |
| 2. Промышленные предприятия III класса вредности | 2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути | 2. По праву застройки |
| 3. Промышленные предприятия IV класса вредности | 3. Объекты пожарной охраны |  |
| 4. Промышленные предприятия V класса вредности | 4. Озеленение специального назначения |  |
| 5. Станции скорой помощи; медпункты; аптеки | 5. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 6. Ветеринарные поликлиники | 6. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |
| 7. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации |  |  |
| 8. Офисы |  |  |
| 9. Временные торговые объекты |  |  |
| 10. Автосалоны |  |  |
| 11. Комбинат бытового обслуживания; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские |  |  |
| 12. Бани, мини-прачечные |  |  |
| 13. Предприятия связи |  |  |
| 14. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи |  |  |
| 15. Антенные поля, радио- и телевышки |  |  |
| 16. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |  |
| 17. Военный комиссариат |  |  |
| 18. Пожарные депо |  |  |
| 19. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия |  |  |
| 20. Автобусные парки; троллейбусные парки; таксопарки |  |  |
| 21. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения грузового автотранспорта |  |  |
| 22. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения индивидуального автотранспорта |  |  |
| 23. Автовокзалы, железнодорожные вокзалы |  |  |
| 24. Терминалы |  |  |
| 25. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |
| 26. Общественные туалеты |  |  |
| 27. Мемориальные комплексы;  дома траурных обрядов; бюро похоронного обслуживания |  |  |

**15.3.5 «П-5» - зона для предприятий I класса вредности**

Зона «П-5» выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных предприятий I класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Таблица №20 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «П-5»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Предприятия I класса вредности | 1. Инженерные объекты и сооружения | 1. Предприятия IV класса вредности |
| 2. Предприятия II класса вредности | 2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути | 2. Предприятия V класса вредности |
| 3. Предприятия III класса вредности | 3. Объекты пожарной охраны | 3. Тюрьмы, воинские части |
| 4. Медпункты | 4. Озеленение специального назначения | 4. По праву застройки |
| 5. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации | 5. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 6. Офисы | 6. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |
| 7. Временные торговые объекты |  |  |
| 8. Комбинат бытового обслуживания; ателье, мастерские и салоны бытовых услуг; парикмахерские |  |  |
| 9. Бани, мини-прачечные |  |  |
| 10. Предприятия связи |  |  |
| 11. Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи |  |  |
| 12. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |  |
| 13. Военный комиссариат |  |  |
| 14. Пожарные депо |  |  |
| 15. АЗС; авторемонтные и автосервисные предприятия |  |  |
| 16. Автобусные парки; троллейбусные парки; таксопарки |  |  |
| 17. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения грузового автотранспорта |  |  |
| 18. Гаражи и стоянки для постоянного и кратковременного хранения индивидуального автотранспорта |  |  |
| 19. Автовокзалы, железнодорожные вокзалы |  |  |
| 20. Терминалы |  |  |
| 21. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |
| 22. Общественные туалеты |  |  |
| 23. Мемориальные комплексы;  дома траурных обрядов; бюро похоронного обслуживания |  |  |

**15.4 Рекреационные зоны**

**15.4.1 «Р-1А» - зона для активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования**

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

Таблица №21 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Р-1А»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Парки, городские лесопарки | 1. Бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы | 1. Медпункты |
| 2. Скверы, бульвары | 2. Детские площадки | 2. Мечети, храмы, часовни |
| 3. Набережные, пляжи | 3. Площадки для отдыха | 3. Предприятия общественного питания |
| 4. Спортивные и игровые площадки | 4. Объекты пожарной охраны | 4. Водные спасательные станции |
| 5. Аттракционы | 5. Администрация, кассы, пункты проката | 5. Оранжереи, зимние сады, ботанические сады |
| 6. Летние театры, концертные площадки | 6. Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха | 6. Музеи, выставочные залы, мемориальные комплексы |
| 7. Танцплощадки | 7. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути | 7. Открытые стоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей |
| 8. Общественные туалеты | 8. Отделения полиции и пункты охраны порядка | 8. Киоски |
| 9. Тир | 9. Вспомогательные сооружения набережных (причалы и т.д.) | 9. Площадки для выгула собак |
|  | 10. Центральный тепловой пункт, трансформаторная подстанция, распределительная подстанция | 10. Автостоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей |
|  | 11. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
|  | 12. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |

**15.4.2 «Р-1Б» - зона для отдыха территориях вдоль рек**

Зона «Р-1Б» выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земель вдоль рек, в целях охраны водных объектов, предотвращения их загрязнения, засорения, обеспечение их рационального использования.

Таблица №22 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Р-1Б»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Парки, городские лесопарки | 1. Вспомогательные сооружения набережных (причалы и т.д.) | 1. Водные спасательные станции |
| 2. Скверы, бульвары | 2. Оборудованные пешеходные пути |  |
| 3. Набережные, пляжи | 3. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 4. Аквапарки | 4. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |

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

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

Таблица №23 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Р-2»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Лесные массивы | 1. Беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы | 1. Гостиницы |
| 2. Озеленение специального назначения | 2. Площадки для мусоросборников | 2. Мотели, кемпинги, туристские центры |
| 3. Городские лесопарки | 3. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути | 3. Санатории, санатории-профилактории |
| 4. Спортивные и игровые площадки | 4. Объекты пожарной охраны | 4. Дома отдыха, пансионаты;  базы отдыха |
| 5. Лыжные трассы | 5. Площадки для выгула собак | 5. Детские оздоровительные лагеря |
| 6. Велосипедные и беговые дорожки | 6. Открытые стоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 6. Медпункты |
| 7. Аквапарки | 7. Центральный тепловой пункт, трансформаторная подстанция, распределительная подстанция | 7. Детские дома-интернаты;  дома-интернаты для престарелых и инвалидов;  дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями |
| 8. Пляжи | 8. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети | 8. Предприятия общественного питания |
|  | 9. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция | 9. Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря |
|  |  | 10. Зоопарк |
|  |  | 11. Спортклубы, яхтклубы, лодочные станции |
|  |  | 12. Тренировочные базы, конно-спортивные базы |
|  |  | 13. Спортзалы |
|  |  | 14. Объекты временной торговли |
|  |  | 15. Водные спасательные станции |
|  |  | 16. Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха |
|  |  | 17. Места для пикников |
|  |  | 18. Общественные туалеты |

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

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

Таблица №24 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «Р-3»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования для зоны | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Санатории, санатории-профилактории | 1. Жилые дома для обслуживающего персонала | 1. Гостиницы |
| 2. Дома отдыха, пансионаты;  базы отдыха | 2. Летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки | 2. Больницы, госпитали общего типа |
| 3. Детские оздоровительные лагеря | 3. Кинотеатры, видеосалоны | 3. Дома-интернаты для престарелых и инвалидов; дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями |
| 4. Физкультурно-оздоровительные сооружения | 4. Библиотека |  |
| 5. Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря | 5. Банно-оздоровительные комплексы |  |
| 6. Лыжные спортивные базы | 6. Приемные пункты прачечной и химчистки |  |
| 7. Яхт-клубы | 7. Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты |  |
| 8. Лодочные станции | 8. Магазины торговой площадью до 100 кв.м. |  |
| 9. Пляжи | 9. Предприятия общественного питания |  |
|  | 10. Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха |  |
|  | 11. Объекты пожарной охраны |  |
|  | 12. Открытые стоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей |  |
|  | 13. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути |  |
|  | 14. Гаражи ведомственных автомобилей |  |
|  | 15. Центральный тепловой пункт, трансформаторная подстанция |  |
|  | 16. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
|  | 17. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |

**15.5 Зоны специального назначения**

**15.5.1 «СП-1» - зона кладбищ, мемориальных парков и скотомогильников**

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

Таблица №25 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «СП-1»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Кладбища, крематории (для действующих кладбищ) | 1. Культовые сооружения | 1. Захоронения (для закрытых кладбищ) |
| 2. Колумбарии (для действующих кладбищ) | 2. Трансформаторная подстанция, распределительная подстанция | 2. Оранжереи |
| 3. Мемориальные комплексы | 3. Открытые стоянки для кратковременного хранения индивидуальных легковых автомобилей | 3. Киоски, временные павильоны розничной торговли |
| 4. Дома траурных обрядов | 4. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути |  |
| 6. Мечети, церкви, часовни | 6. Озеленение специального назначения |  |
| 7. Скотомогильники | 7. Объекты пожарной охраны |  |
|  | 8. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |
|  | 9. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
|  | 10. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |

**15.5.2 «СП-2» - зона для режимных объектов ограниченного доступа**

**Зона «СП-2» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для режимных объектов ограниченного доступа**

**Таблица №25А. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «СП-2»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** | **Вспомогательные виды разрешенного использования** | **Условно разрешенные виды использования** |
| **1** | **2** | **3** |
| **1. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты)** | **1. Объекты инженерной инфраструктуры, объекты транспортной инфраструктуры, озеленение специального назначения** | **Не устанавливаются** |
| **2.Обеспечение внутреннего правопорядка (Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий)** | **2. Объекты инженерной инфраструктуры, объекты транспортной инфраструктуры, озеленение специального назначения** | **Не устанавливаются** |
| **3.Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения)** | **3. Объекты инженерной инфраструктуры, объекты транспортной инфраструктуры, озеленение специального назначения** | **Не устанавливаются** |

**(Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

**15.5.3 «СП-3А» - санитарно-защитная зона без возможности размещения объектов**

Зона «СП-3А» выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности на территории санитарно-защитной зоны без возможности размещения объектов.

Таблица №26 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «СП-3А»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Озеленение специального назначения | 1. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути |  |
|  | 2. Открытые стоянки для кратковременного хранения транспортных средств |  |
|  | 3. Инженерные сооружения |  |
|  | 4. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
|  | 5. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |

**15.5.4 «СП-3Б» - санитарно-защитная зона с возможностью размещения объектов IV – V классов вредности**

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

Таблица №27 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «СП-3Б»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Гостиницы, мотели | 1. Объекты пожарной охраны | 1. Отдельно стоящие усадебные дома (с возможной реконструкцией с увеличением общей площади строения, принадлежащей каждому собственнику, но не более чем на 30%) |
| 2. Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации | 2. Трансформаторная подстанция; котельные, канализационная насосная станция; газораспределительный пункт; распределительная подстанция | 2. Поликлиники, аптеки, медпункты;  амбулатории; стоматологические кабинеты |
| 3. Научно-исследовательские и изыскательские организации | 3. Озеленение специального назначения | 3. Спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа |
| 4. Научно-производственные центры | 4. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки |  |
| 5. Магазины, торговые центры | 5. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 6. Рынки, ярмарки; автосалоны |  |  |
| 7. Базы, склады в капитальных зданиях;  логистические центры |  |  |
| 8. Предприятия малого бизнеса |  |  |
| 9. Бани, банно-оздоровительные комплексы |  |  |
| 10. Объекты общественного питания |  |  |
| 11. Прачечные, химчистки |  |  |
| 12. Жилищно-эксплуатационный участок |  |  |
| 13. Пункты приема вторсырья |  |  |
| 14. Пожарные депо |  |  |
| 15. Объект инженерной защиты населения от ЧС |  |  |
| 16. Автозаправочные станции |  |  |
| 17. Авторемонтные и автосервисные предприятия |  |  |
| 18. Сооружения для постоянного и кратковременного хранения транспортных средств |  |  |
| 19. Отделения полиции и пункты охраны порядка |  |  |

**15.5.5 «СП-4» - зона для лесопитомников**

Зона «СП-4» выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности на территории лесопитомников.

Таблица №28 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «СП-4»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Древесные и кустарниковые насаждения | 1. Открытые стоянки для кратковременного хранения транспортных средств | 1. Склады для пестицидов и удобрений |
| 2. Вегетационные сооружения (теплицы, пленочные укрытия, туманообразующие установки и др.) | 2. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути | 2. Площадки и навесы для хранения сельхозтехники |
| 3. Склады-холодильники для хранения посадочного материала | 3. Оросительная и дренажная сеть |  |
| 4. Сооружения для товарной обработки саженцев, фумигационных камер | 4 Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 5. Прививочные мастерские | 5 Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |

**15.5.6. «СП-1А» - зона размещения объектов, используемые для захоронения твердых коммунальных отходов. (Введена решением Совета 24.10.2017 №4-3/11з)**

Зона «СП-1А» выделена для обеспечения правовых условий использования объектов, используемых для захоронения твердых коммунальных отходов.

Таблица №28А. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «СП-1А»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1.объекты, используемые для захоронения твердых коммунальных отходов | 1. объекты инженерной инфраструктуры | 1. Захоронения (для закрытых кладбищ) |
|  | 2. объекты транспортной инфраструктуры | 2. Оранжереи |
|  | 3.Озеленение специального назначения |  |

**15.6 Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры**

**15.6.1 «И-1» - зона железной дороги**

Зона «И-1» выделена для обеспечения правовых условий использования участков железной дороги.

Таблица №29 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «И-1»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта | 1. Сооружения для постоянного и кратковременного хранения транспортных средств | 1. Разрешенные «по праву застройки» виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям железнодорожного транспорта |
| 2. Отделения полиции и пункты охраны порядка | 2. Предприятия по обслуживанию транспортных средств | 2. Земельные участки для размещения различных инженерных сооружений и лесонасаждений |
|  | 3. Инженерные сооружения и объекты |  |
|  | 4. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
|  | 5. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |

**15.6.2 «И-2» - зона для объектов инженерной инфраструктуры**

Зона «И-2» выделена для обеспечения правовых условий использования участков инженерной инфраструктуры.

Таблица №30 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «И-2»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Водозаборные сооружения | 1. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки |  |
| 2. Водопроводные очистные сооружения | 2. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 3. Аэрологические станции | 3. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |
| 4. Метеостанции |  |  |
| 5. Насосные станции |  |  |
| 6. Канализационные очистные сооружения |  |  |
| 7. Электроподстанции |  |  |
| 8. Котельные |  |  |
| 9. АТС, РП, ТП, ГРП, ГРС |  |  |
| 10. Антенные поля, радио- и телевизионные вышки |  |  |
| 11. Инженерные сооружения и объекты |  |  |

**15.6.3 «И-3» - зона магистральных дорог и улиц**

Зона «И-3» выделена для обеспечения правовых условий использования территорий магистральных дорог и улиц.

Таблица №31 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «И-3»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Территории общего пользования (автомобильные дороги и улицы) | 1. Инженерные коммуникации, линии электропередач и линии связи |  |
|  | 2. Площадки для отстоя и кольцевания общественного транспорта |  |
|  | 3. Разворотные площадки |  |
|  | 4. Площадки для размещения диспетчерских пунктов |  |
|  | 5. Открытые стоянки для кратковременного хранения транспортных средств |  |
|  | 6. Автозаправочные станции |  |
|  | 7. Авторемонтные и автосервисные предприятия |  |
|  | 8. Объекты попутного обслуживания пешеходов (объекты мелкорозничной торговли и бытового обслуживания) |  |
|  | 9. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
|  | 10. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |

**15.7 Зоны сельскохозяйственного использования**

**15.7.1 «С-1» - зона для нужд сельского хозяйства**

Таблица №32 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны «С-1»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Вспомогательные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| 1 | 2 | 3 |
| 1. Сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища, залежи) | 1. Инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства |  |
| 2. Подсобные хозяйства | 2. Земельные участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного (подсобного) хозяйства, а также несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства |  |
| 3. Лесозащитные полосы | 3. Автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути |  |
| 4. Болота, Замкнутые водоемы | 4. Открытые стоянки для кратковременного хранения транспортных средств |  |
| 5. Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны. | 5. Объекты инженерной инфраструктуры и инженерные сооружения и сети |  |
| 6. Здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения | 6. Трансформаторная подстанция, небольшие котельные, канализационная насосная станция, газораспределительный пункт, распределительная подстанция |  |

**15.8 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

**глава 16. Градостроительные регламенты в части  предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 33. Допускается отклонение в минимальных площадях в зонах Ж-1, Ж-2, Ж-3, Ж-7 в размере не более 10% включительно.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Таблица 33

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Территориальные зоны | Минимальная площадь (га) | **Максимальная площадь (га)** | Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)\* | Минимальная ширина/глубина (м)\* | Максимальный коэффициент застройки (%) | Минимальный коэффициент озеленения (%) | Максимальная высота оград (м) | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства (м) | Предельное количество этажей |
| 1 | 2 | **3** | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Ж - 1 | | | | | | | | | |
| Индивидуальные жилые дома | 0,08 | **0,12** | 15 | 30 | 40 | 20 | 2,0 | 1,0 | 3 |
| Общественные  объекты | 0,08 | **Не подлежит установлению** | 15 | 30 | 40 | 20 | 2,0 | 1,0 | 3 |
| Жилые дома блокированной застройки | 0,01 | **0,04** | 6,0 | 6/17 | 75 | 10 | 2,0 | 0,0 | 3 |
| Ж-2, Ж-3, Ж-7, Ж-8 | | | | | | | | | |
| Индивидуальные жилые дома, | 0,06 | **0,10** | 15 | 30 | 40 | 20 | 2,0 | 1,0 | 3 |
| Жилые дома блокированной застройки | 0,01 | **0,04** | 6,0 | 6/17 | 75 | 10 | 2,0 | 0,0 | 3 |
| Дома для сезонного проживания | 0,04 | **0,06** | 15 | 30 | 40 | 20 | 2,0 | 1,0 | 2 |
| Общественные  объекты | 0,04 | **Не подлежит установлению** | 15 | 30 | 40 | 20 | 2,0 | 1,0 | 3 |
| Сады, огороды | 0,04 | **0,06** | 15 | 30 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 2,0 | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению |
| Ж-4 | 0,06 | **Не подлежит установлению** | 27 | 24 | 60 | 10 | 2,0 | 1,0 | 6 |
| Ж-5 | 0,04 | **Не подлежит установлению** | 42 | 24 | 60 | 10 | 2,0 | 1,0 | Не подлежат установлению |
| Ж-6 | 0,04 | **Не подлежит установлению** | 27 | 24 | 60 | 10 | 2,0 | 1,0 | 6 |
| ОД-1 | | | | | | | | | |
| Жилые дома | 0,10 | **Не подлежит установлению** | 42 | 24 | 60 | 10 | 2,0 | 1,0 | 16 |
| Общественные  объекты | 0,10 | **Не подлежит установлению** | 50 | 40 | 70 | 20 | 1,6 | 1,0 | Не подлежат установлению |
| **ОД-2** | | | | | | | | | |
| Жилые дома | 0,10 | **Не подлежит установлению** | 42 | 24 | 60 | 10 | 2,0 | 1,0 | 10 |
| Общественные  объекты | 0,10 | **Не подлежит установлению** | 30 | 26 | 70 | 20 | 1,6 | 1,0 | 10 |
| ОД-3 | | | | | | | | | |
| Общественные  объекты | 0,10 | **Не подлежит установлению** | 30 | 26 | 70 | 20 | 1,8 | 1,0 | 6 |
| ОД-4 | | | | | | | | | |
| Общественные  объекты | 0,10 | **Не подлежит установлению** | 30 | 26 | 70 | 20 | 1,6 | 1,0 | 6 |
| ОД-5 | | | | | | | | | |
| Общественные, коммерческие  объекты | 0,09 | **Не подлежит установлению** | 30 | 30 | 70 | 20 | 1,6 | 1,0 | 10 |
| П-1 | 0,09 | **Не подлежит установлению** | 30 | 30 | 70 | 20 | 2,0 | 1,0 | Не подлежат установлению |
| П-2 | 0,18 | **Не подлежит установлению** | 30 | 60 | 70 | 20 | 2,0 | 1,0 | Не подлежат установлению |
| П-3 | 0,2 | **Не подлежит установлению** | 60 | 80 | 70 | 20 | 2,0 | 1,0 | Не подлежат установлению |
| П-4 | 0,5 | **Не подлежит установлению** | 60 | 80 | 70 | 20 | 2,0 | 1,0 | Не подлежат установлению |
| П-5 | 0,3 | **Не подлежит установлению** | 40 | 75 | 70 | 20 | 2,0 | 1,0 | Не подлежат установлению |
| Р-1, Р-1А, Р-1Б | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 20 | 50 | 1,6 | 1,0 | 3 |
| Р-2 | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 30 | 50 | 1,6 | 1,0 | 3 |
| Р-3 | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 20 | 50 | 1,6 | 1,0 | 3 |
| С-1 | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 40 | 50 | 1,6 | 1,0 | 3 |
| СП -1 | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 50 | 2,0 | 1,0 | 3 |
| СП -1А | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 70 | 2,0 | 1,0 | 3 |
| СП -2 | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 2,0 | 1,0 | 3 |
| СП-3А | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | 50 | Не подлежит установлению | 50 | 2,0 | 1,0 | 3 |
| СП-3Б | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 50 | 2,0 | 1,0 | 3 |
| СП-4 | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 1,6 | 1,0 | 3 |
| И-1 | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 2,0 | 1,0 | 3 |
| И-2 | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 2,0 | 1,0 | 3 |
| И-3 | Не подлежит установлению | **Не подлежит установлению** | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | Не подлежит установлению | 1,6 | 1,0 | 1 |

Примечание. \* - рекомендовано

НР — не регламентируется.

**16.2 Иные требования к использованию земельных участков**

**16.2.1 Требования к территориям особого градостроительного контроля**

На территориях городского округа город Стерлитамак, имеющих важное градостроительное значение, расположенных в зонах общественно-деловых центров, а также вдоль магистралей общегородского значения, при размещении (реконструкции) объектов капитального строительства устанавливаются дополнительные требования к качеству архитектурно-строительного проектирования на конкурсной основе, а также на стадии реализации проекта. К ним относятся требования, направленные на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально-обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.

**16.2.2 Требования к зеленым насаждениям на границах соответствующих зон**

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

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

**16.2.3 Автостоянки**

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

**16.2.4. Требования к архитектурным решениям, применительно к территории исторического поселения. (Введена решением Совета 24.10.2017 №4-3/11з)**

В границах охранной зоны памятников архитектуры запрещается:

– нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;

– нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;

– ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;

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

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

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

В границах охранной зоны памятников архитектуры разрешается:

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

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

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

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

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

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

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

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

- закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане;

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

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

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

- реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон;

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

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

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

**Глава 17. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**17.1 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям**

17.1.1 Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от динамических техногенных источников

17.1.1.1 Ограничения на территории санитарно-защитной зоны от железнодорожного транспорта

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

17.1.2 Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников

17.1.2.1 Ограничения на территории санитарно-защитной зоны от отдельно расположенных предприятий и групп предприятий

На территории санитарно-защитной зоны от отдельно расположенных предприятий и групп предприятий запрещается размещение новых следующих видов объектов:

- предприятий пищевой промышленности;

- комплексов водопроводных сооружений;

- садоводств и дачных участков;

- жилых зданий;

- спортивных сооружений, кроме объектов социального обслуживания предприятий;

- парков;

- детских дошкольных учреждений, школ;

- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

17.1.2.2 Ограничения на территории санитарно-защитных зон от кладбищ

На территории санитарно-защитных зон от кладбищ запрещается размещение новых жилых зданий.

17.1.2.3 Ограничения на территории санитарно-защитных зон от источников электромагнитного излучения

На территории санитарно-защитных зон от источников электромагнитного излучения запрещается размещение новых следующих видов объектов:

- жилые здания;

- общественные здания.

**17.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим требованиям**

17.2.1 Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов

17.2.1.1 Водоохранные зоны

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

Граница водоохранных зон установлены на следующем расстоянии от береговой линии:

река Белая — 200 м;

река Стерля — 200 м;

река Ашкадар — 200 м;

река Селеук — 200 м;

река Ольховка — 50 м.

17.2.1.2 Ограничения на территории водоохранной зоны

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

В границах водоохранных зон рек запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Условно разрешенные виды использования могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 8 настоящих Правил.

17.2.1.3 Прибрежные защитные полосы

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса. На территориях населенных пунктов при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных.

Границы прибрежных защитных полос установлены на следующем расстоянии от береговой линии:

река Белая — 30 - 50м;

река Стерля — 30 - 50м;

река Ашкадар — 30 - 50м;

река Селеук — 30 - 50м;

река Ольховка — 30 - 50м.

При наличии набережной и ливневой канализации граница прибрежной защитной полосы совпадает с парапетом набережной.

17.2.1.4 Ограничения на территории прибрежной защитной полосы

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

4) использование сточных вод для удобрения почв;

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

6) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

17.2.1.5 Береговая полоса

Ширина береговой полосы для рек, протекающих по территории городского округа город Стерлитамак, составляет 20 м от береговой линии.

17.2.2 Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов

17.2.2.1 Ограничения на территории I пояса санитарной охраны водозаборов

В границах I пояса санитарной охраны водозаборов запрещены все виды использования, за исключением реконструкции и расширения основных водопроводных сооружений.

17.2.2.2 Ограничения на территории II и III поясов санитарной охраны водозаборов

В границах II и III поясов санитарной охраны водозаборов запрещено размещение следующих видов объектов:

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

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

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

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

17.2.3 Ограничения градостроительных изменений на территории экзогенных геологических процессов

17.2.3.1 Ограничения градостроительных изменений на территории зон затопления паводковыми водами

При применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохранной зоне, а также запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.

17.2.3.2 Ограничения градостроительных изменений на территории зон заболоченных территорий

Запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории.

17.2.3.3 Ограничения градостроительных изменений на территории зон карьеров, искусственно нарушенных нарушенных участках

Запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории.

17.2.4 Ограничения градостроительных изменений на территории естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса

17.2.4.1 Ограничения на территории зон лесов и лесопарков

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

17.2.4.2 Ограничения на территории зон зеленых насаждений общего пользования

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

17.2.4.3 Ограничения на территориях зоны крутых склонов, оврагов

На территориях зоны крутых склонов, оврагов запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, связанных со строительством любого типа.

17.2.5 Ограничения градостроительных изменений на территории зон месторождений минерально-сырьевых ресурсов

На территории зон месторождений минерально-сырьевых ресурсов запрещаются все виды функционального использования, не являющиеся необходимым для разработки месторождений.

**17.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон охраны объектов культурного наследия**

17.3.1 Работы по сохранению объектов культурного наследия

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

Консервация объекта культурного наследия - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта, в том числе противоаварийные работы.

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

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

Приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация элементов объекта культурного наследия, представляющих собой историко-культурную ценность.

17.3.2 Ограничения на территориях охранных зон памятников архитектуры

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

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

Территория внутренней зоны в плане может иметь следующие границы:

1. Совпадать с историческими границами усадьбы;

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

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

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

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

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

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

В границах охранной зоны памятников архитектуры запрещается:

– нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;

– нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;

– ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;

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

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

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

В границах охранной зоны памятников архитектуры разрешается:

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

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

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

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

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

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

17.3.3 Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования памятников архитектуры

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

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

- закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане;

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

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

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

- реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон;

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

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

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

17.3.4 Ограничения, устанавливаемые на территориях охранной зоны памятников архитектуры, сформировавших мелкомасштабную историческую застройку города, имеющую структуру непрерывного фасадного фронта с постановкой по красным линиям старинных улиц

1. Здания новой постройки могут размещаться вдоль исторических красных линий, при этом уровень их карнизов или низа покрытий должен совпадать с уровнем карнизов памятников.

2. При угловом расположении здание новой постройки должно закреплять угол квартала. Его высота при соответствующем обосновании может быть в 4-5 этажей.

3. Здания новой постройки, которые по высоте карниза или низа покрытия (при плоской кровле) превышают величину карнизов смежных с ними памятников до двойной высоты карниза, должны размещаться с отступом от исторической линии застройки на расстояние не менее, чем на 5 метров, в зависимости от высоты размещаемого здания, с устройством решетчатого, не глухого ограждения по линии существующей застройки, высотой не выше 1,6 м и благоустройством территории перед вновь проектируемыми объектами, с использованием элементов ландшафтной архитектуры.

4. В границах объединенной охранной зоны не допускается новое строительство индивидуальных жилых домов.

5. Разрешается строительство домов и хозяйственных построек в порядке восстановления на старых местах.

6. При осуществлении нового строительства возможны «контекстуальные» и «контрастные» архитектурные решения зданий по отношению к исторической окружающей среде. «Контекстуальные» и «контрастные» архитектурные решения реализуются строго в соответствии с согласованным и утвержденным в установленном порядке проектом, под контролем Госоргана по охране объектов культурного наследия.

17.3.5 Ограничения по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для «контекстуальных» по отношению к исторической застройке зданий

17.3.5.1 Общие ограничения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17.3.5.2 Ограничения по подземным конструкциям зданий (нижняя часть здания до верхнего обреза цоколя)

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

2. Фундаментные рвы устраивать с подпором стен наклонными подкосами.

17.3.5.3 Ограничения по стенам зданий

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

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

3. Минимальные габариты окон: высота не менее 1,6 м, ширина не менее 0,9 м.

4. Для облицовки стен запрещается применение керамической плитки, кроме изразцов типа “ кабанчик”.

5. Применение обычной или терразитовой штукатурки (кроме фактуры “внабрызг”).

6. Применение натурального камня;

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

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

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

10. Максимальная верхняя высотная отметка воротного проёма – не выше верхней отметки оконных проёмов 1-го этажа (или бельэтажа).

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

17.3.5.4 Общие ограничения по видам градостроительных изменений

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

17.3.6 Ограничения по диссонирующим (дисгармонирующим) зданиям и сооружениям

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

17.3.7 Ограничения на территории охранных зон памятников истории

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

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

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

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

В границах охранной зоны памятников истории запрещается:

– нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;

– нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;

– ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;

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

Перечень недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) города Стерлитамак с указанием высот, выполненный Молчановым Н.В. в отчете по проведению инвентаризации памятников, приведен в таблице №34.

Таблица №34 Перечень недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) города Стерлитамак с указанием высот, выполненный Молчановым Н.В.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ | Наименование памятника | Местоположение памятника | | | Датировка | Высота до конька крыши, м | Высота до верха карниза, м |
| Район, город | Село, деревня, улица | Дом |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 8 | 9 |
| 1 | Школа староверческая | Стерлитамак | Баумана | 26 | 1914 г. | 9,2 | 6,1 |
| 2 | Дом Кузнецова, Н.А., где проходил  первый Всебашкирский съезд Советов | Стерлитамак | К.Маркса | 75 | после  1908 г. | 7,1 | 5,8 |
| 3 | Дом Михаила Моченева | Стерлитамак | К.Маркса | 83 | после  1908 г. | 5,6 | 4,8 |
| 4 | Дом Цепляева | Стерлитамак | К.Маркса | 86 | 1905-  1907 гг. | - | 5,7 |
| 5 | Усадьба куца Кузнецова.  (В 1921 году в штабе ЧОН Башкирии находился командир III командного батальона Аркадий Гайдар (Голиков А.П.) | Стерлитамак | К.Маркса | 88 | кон.  XIX в.,  сент.  1921 г. | 8,2 | 5,5 |
| 6 | Дом Патрикеева | Стерлитамак | К.Маркса | 89 | 1893 г. | 10,5 | 8,5 |
| 7 | Городской общественный банк | Стерлитамак | К.Маркса | 100 | 1914 г. | 11,5 | 9,3 |
| 8 | Дом Фрея | Стерлитамак | К.Маркса | 100 а | 1880-е гг. | - | 8,3 |
| 9 | Земская Управа | Стерлитамак | К.Маркса | 103 | 1914 г. | 18,5 | 10,2 |
| 10 | Аптека Лебедькова | Стерлитамак | К.Маркса | 104 | нач.  XX в. | 8,3 | 5,4 |
| 11 | Дом купца Звездина | Стерлитамак | К.Маркса | 107 | 10-е гг.  XX в. | 10,2 | 8,3 |
| 12 | Жандармское управление | Стерлитамак | К.Маркса | 113 | 2-ая пол. XIX в. | 8,5 | - |
| 13 | Дом мещанина Панкова А. | Стерлитамак | К.Маркса | 134 | нач.  XX в. | 6,4 | 4,2 |
| 14 | Дом Евдокии Меннерт | Стерлитамак | К.Маркса | 136 | нач.  XX в. | 5,1 | 4,0 |
| 15 | Дом Жилкина | Стерлитамак | К.Маркса | 136 а | нач.  XX в. | 6,4 | 5,0 |
| 16 | Реальное училище | Стерлитамак | К.Маркса | 150 | 1908-  1926 гг. | 12,5 | 10,6 |
| 17 | Пекарня Жилкина | Стерлитамак | Комсомольская | 21 | 1909 г. | 10,2 | 8,7 |
| 18 | Дом Патрикеева | Стерлитамак | Комсомольская | 43 | кон.XIX в.-нач. XX в. | 10,3 | 9,0 |
| 19 | Торговые ряды Баязитова | Стерлитамак | Комсомольская | 45 | 1906 г. | - | 8,5 |
| 20 | Женская гимназия | Стерлитамак | Комсомольская | 67 | 1914 г. | 12,2  (до верха ц.парапета) | 11,4 |
|  | Доходные дома Егорова и Самойлова: | Стерлитамак | Комсомольская | 74, 76 | нач. XX в. |  |  |
| 21 | 1-ое здание | Стерлитамак | Комсомольская | 74 | нач. XX в. | 6,1 | 4,4 |
| 22 | 2-ое здание | Стерлитамак | Комсомольская | 76 | нач. XX в. | 8,2 | - |
| 23 | Дом Вторыгина | Стерлитамак | Комсомольская | 78 | нач. XX в. | 10,2 | 8,9 |
| 24 | Дом Милованова | Стерлитамак | Мира | 3 | кон. XIX в. | 8,3 | 7,5 |
| 25 | Дом Усманова | Стерлитамак | Мира | 53 | нач. XX в. | 11,0 | - |
| 26 | Дом Малышева А. | Стерлитамак | Мира | 60 | кон.XIX в.-  нач. XX в. | 10,5 | 9,4 |
| 27 | Дом Евдокии Никитиной | Стерлитамак | Мира | 61 | кон.XIX в. | 9,75 | 8,4 |
| 28 | Усадьба Крыгиных: 2-е здание | Стерлитамак | Нагумано-ва | 10а | кон.XIX в.. |  |  |
| 29 | Начальное училище | Стерлитамак | Садовая | 20 | 1879 г. | 13,0 | 10,5 |
| 30 | Казначейство | Стерлитамак | Садовая | 25 | 1895 г. | 12,0 | 10,5 |
| 31 | Дом Баязитова | Стерлитамак | Советская | 80 | I-ая пол.  XIX в. | 5,5 | 3,9 |
| 32 | Дом Будаева | Стерлитамак | Халтурина | 17 | 1907 г. | 6,25 | 5,75 |
| 33 | Дом Докучаева | Стерлитамак | Халтурина | 19 | 1910 г. | 8,7 | 7,5 |
| 34 | Дом Симонова Е. | Стерлитамак | Халтурина | 97 | 1910 г. | 6,0 | 4,0 |
| 35 | Дом мещанина Абдуллы Салихова | Стерлитамак | Хмельницкого | 51 | кон.XIX в. | 4,7 | 3,2 |
| 36 | Дом крестьянина Еремина | Стерлитамак | Худайбердина | 15 | 1905-  1907 гг. | 6,8 | 5,5 |
| 37 | Дом Дьякова | Стерлитамак | Худайбердина | 16 | 1908 г. | 10,4 | 9,0 |
| 38 | Магазин Дьяконова | Стерлитамак | Худайбердина | 17 | 1893 г. | 9,8 | 8,5 |
| 39 | Дом Баязитова | Стерлитамак | Худайбердина | 18 | 1916 г. | 14,3 | 11,8 |
| 40 | Магазин Симонова | Стерлитамак | Худайбердина | 19 | нач.XX в. | 8,9 | 8,0 |
| 41 | Дом купца Симонова | Стерлитамак | Худайбердина | 20 | кон.XIXв. | - | 10,3 |
| 42 | Дом торговый Баязитова | Стерлитамак | Худайбердина | 20 а | 1906 г. | 11,5 | 10,6 |
| 43 | Дом Утямышева | Стерлитамак | Худайбердина | 21 | 1887-е гг. | 9,1 | 8,5 |
| 44 | Дом Утямышева | Стерлитамак | Худайбердина | 21 а | 1887 г. | 7,7 | 7,0 |
| 45 | Дом Урманцева | Стерлитамак | Худайбердина | 22 | 1907-  1910 гг. | 6,4 | 4,7 |
| 46 | Дом Утямышева | Стерлитамак | Худайбердина | 23 | 1887-е гг. | 8.6 | 7 |
| 1 | Казенный водочный завод (комплекс) | Стерлитамак | Аэродромная | 12 | нач.ХХ в. |  |  |
| 2 | Торговые ряды Кузнецова А.В.  (основное здание вне комплекса) | Стерлитамак | Гоголя | 2 | 1907 г. |  |  |
| 3 | Дом Милованова | Стерлитамак | Ивлева | 2 | 1911 г. |  |  |
| 4 | Дом мещанина Митюнина | Стерлитамак | Комсомоль-ская | 83 | кон.XIX в. |  |  |
| 5 | Кожевенный завод Евдокимова О.С. | Стерлитамак | Комсомоль-ская | 93 | 1896 г. |  |  |
| 6 | Дом мещанина Пояркова | Стерлитамак | К.Маркса | 122 | после 1908 г. |  |  |
| 7 | Колониальный магазин Сухоруковой | Стерлитамак | К.Маркса | 124 | кон. XIX в. |  |  |
| 8 | Дом Лейдекера К.И. | Стерлитамак | К.Маркса | 126 | 1890-е гг. |  |  |
| 9 | Мечеть | Стерлитамак | Латыпова | 47 | 1874 г. |  |  |
| 10 | Дом фельдшера Никанорова | Стерлитамак | Мира | 54 | кон.XIX в. |  |  |
| 11 | Третья приходская школа | Стерлитамак | Пантелькина | 54 | нач..ХХ в. |  |  |
| 12 | Богадельня им.Федоровых с домовой церковью | Стерлитамак | Халтурина | 119 | 1897- 1905 гг. |  |  |
| 13 | Дом купца Дезорцева С.А. | Стерлитамак | Б.Хмельниц-кого | 40 | на рубеже XIX-XX вв. |  |  |
| 14 | Дом купца Л.Г.Пантелеева | Стерлитамак | 7 ноября | 4 | 1908 г. |  |  |

17.3.8 Ограничения градостроительных изменений на территории зоны ценного историко-природного ландшафта

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

В границах зоны ценного историко-природного ландшафта разрешается:

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

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

В границах зоны ценного историко-природного ландшафта запрещается:

– нарушение предметов и объектов охраны при любых видах деятельности;

– изменения функционального назначения зон исторически ценных ландшафтов;

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

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

– устройство свалок.

17.3.9 Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования территорий ценных историко-природных ландшафтов

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

– разработка проектов благоустройства;

– нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов;

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

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

17.3.10 Ограничения градостроительных изменений на территории зоны охраняемого археологического культурного слоя

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

В границах зоны охраняемого археологического культурного слоя разрешается:

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

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

– мероприятия, необходимые для сохранения археологического наследия;

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

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

В границах зоны охраняемого археологического культурного слоя запрещается:

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

- вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности.

17.3.11 Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности предметов, элементов и объектов охраняемого археологического слоя

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

– закрепление границ охраняемых территорий археологического слоя в кадастровых планах;

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

17.3.12 Специальная охранная зона объектов археологии

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

В случае обнаружения археологических находок в процессе строительных, дорожных, благоустроительных и других видов земляных работ, физические или юридические лица, ответственные за проведение данных работ, обязаны незамедлительно приостановить работы и сообщить о находке в Госорган по охране памятников. В свою очередь, Госорган по охране памятников имеет право приостановки земляных работ при обнаружении археологических находок и исторического культурного слоя. В дальнейшем по отношению к выявленным археологическим объектам и их охранным территориям устанавливаются ограничения, изложенные в пунктах 2.3.10 - 2.3.11.

**Глава 18. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории. (Введена решением Совета 24.10.2017 №4-3/11з)**

Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания микрорайонного и районного уровня, их размещение, размеры земельных участков **(Принята в новой редакции решением Совета от 28.08.2018г №4-5/19з)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения | Рекомендуемая обеспеченность на 1000 жителей | | Размеры земельных участков, м2/единица измерения | Размещение | Радиус обслуживания, м |
| 1 | 2 | | 3 | 4 | 5 |
| Микрорайонный уровень | | | | | |
| Дошкольные образовательные учреждения, место  в том числе специализированные для ослабленных детей | 41-50  2 | | При вместимости до 100 мест:  - 40 для отдельно стоящих;  - 22,5 для пристроенных.  При вместимости свыше 100 мест - 35 для отдельно стоящих.  Размеры земельных участков могут быть уменьшены на 25 % в условиях реконструкции. | Отдельно стоящие, пристроенные (вместимостью не более 100 мест – общего типа, а также малокомплектные дошкольные учреждения с разновозрастными группами – не более 45 мест), совмещенные с начальной школой (общей вместимостью не более 200 мест) | 300,  при малоэтажной застройке - 500 |
| Общеобразовательные учреждения, место  в том числе специализированные для ослабленных детей | 114,  в том числе для X-XI классов 21  3 | | При вместимости свыше 300 мест - 50 (с учетом площади застройки).  Специализированные образовательные учреждения (гимназии, лицеи и др.) и школы вместимостью менее 300 мест – по заданию на проектирование | Начальная школа, начальная школа – детский сад, начальная школа в составе полной школы в микрорайоне.  Школы с углубленным изучением отдельных предметов, гимназии, лицеем (с 8 или 10 класса) – в жилом районе | 500 |
| Предприятия торговли, м2 торговой площади:  продовольственными товарами | 70 | | Для отдельно стоящих:  до 1000 м2 торговой площади – 4,0;  более 1000 м2 торговой площади – 3,0 | Отдельно стоящие, встроенные, встроено-пристроенные | 500 |
| непродовольственными товарами | 30 | |
| Предприятия общественного питания, место | 8 | | Для отдельно стоящих:  до 100 мест – 20;  более 100 мест - 10 | Отдельно стоящие, встроенные, встроено-пристроенные | 500 |
| Предприятия бытового обслуживания, рабочее место | 2 | | На 10 рабочих мест – 0,03-0,1 га | Встроенные, встроено-пристроенные | 500 |
| Аптеки, объект | 1 на 20 тыс. жителей | | 0,2-0,3 га на объект или встроенные | Отдельно стоящие, встроенные | 500 |
| Отделения связи, объект | IV-V группы – до 9 тыс. жителей,  III группы – до 18 тыс. жителей,  II группы – 20-25 тыс. жителей, | | 0,07 – 0,12 га  (по категориям) | По заданию на проектирование | 500 |
|  |
| Филиалы банков, операционное место | 1 место на 2-3 тыс. человек | | 0,05 га на 3 места  0,4 га на 20 мест | По заданию на проектирование | 500 |
| Жилищно-эксплуатационные службы, объект | 1 до 20 тыс. человек | | Отдельно стоящие – 0,3 га | Отдельно стоящие, встроенные | 750 |
| Помещения досуга и любительской деятельности, м2 нормируемой площади | 50 | | По заданию на проектирование | Встроенные | 750 |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, м2 площади пола | 30 (с восполнением до 70-80 за счет использования спортивных залов школ во внеурочное время) | | По заданию на проектирование | Отдельно стоящие, встроенные (до 150 м2) | 500 |
| Опорный пункт охраны порядка, м2 нормируемой площади | 10 | | По заданию на проектирование | Встроенные | 750 |
| Общественные туалеты, прибор | 1 | | По заданию на проектирование | В местах массового пребывания людей – центрах обслуживания | В пределах 10-минутной доступности пешеходов |
| Районный уровень | | | | | |
| Школы искусств (эстетического образования), мест | | 8 | По заданию на проектирование | Отдельно стоящие, встроено-пристроенные | По расчету |
| Поликлиники, посещений в смену | | Определяется органами здравоохранения,  по заданию на проектирование | Не менее 0,3 га на объект | Отдельно стоящие, встроено-пристроенные | 1000 |
| Станции скорой и неотложной медицинской помощи, автомобиль | | 0,1 | 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га на объект | Отдельно стоящие, встроено-пристроенные | В пределах 15-минутной доступности автомобиля до пациента |
| Диспансеры (противотуберкулезные, онкологические, кожно-венерологические, психоневрологические, наркологические), объект | | 1 на 200-250 тыс. жителей или 3 койки на 1000 жителей | По заданию на проектирование | Отдельно стоящие, встроено-пристроенные | По расчету |
| Больничные учреждения, коек | | 11,1 | По заданию на проектирование | Отдельно стоящие, встроено-пристроенные | По проекту |
| Территориальные центры социальной помощи семье и детям, объект | | По заданию на проектирование или ориентировочно 1 на 50 тыс. жителей | По заданию на проектирование | Отдельно стоящие, встроено-пристроенные | По проекту |
| Социально-реабилитационные центры и социальные приюты для несовершеннолетних детей, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, место | | 3 | По заданию на проектирование от 80 до 125 м2 на место | Отдельно стоящие | Радиус обслуживания 2,5 км, размещение на расстоянии не менее 300 м от промышленных предприятий, магистралей, железнодорожных путей, а также других источников повышенного шума, загрязнения воздуха и почв |
| Дома-интернаты для престарелых и инвалидов, место | | 2,2 | По заданию на проектирование | Отдельно стоящие, на обособленных участках | На расстоянии не более 300 м от пожарных депо |
| Дома-интернаты для детей-инвалидов, место | | 3 | По заданию на проектирование | Отдельно стоящие, на обособленных участках | На расстоянии не более 300 м от пожарных депо |
| Спортивные залы, м2 площади пола | | 60 | По заданию на проектирование | Отдельно стоящие, встроенные, встроено-пристроенные | 800 |
| Плавательные бассейны, м2 зеркала воды | | 20-25 | По заданию на проектирование | Отдельно стоящие, встроенные, встроено-пристроенные | По проекту |
| Детские и юношеские спортивные школы, учащиеся | | 10 | По заданию на проектирование | Отдельно стоящие, встроенные, встроено-пристроенные | По проекту |
| Библиотеки, объект | | 1 на жилой район | По заданию на проектирование | Встроенные | 800 |
| Детские библиотеки, объект | | 1 на 6-10 школ (4-7 тыс. учащихся и дошкольников) | По заданию на проектирование | Встроенные | По проекту |
| Бани, место | | 5 | 0,2-0,4 га на объект | Отдельно стоящие | По проекту |
| Пожарное депо | | 0,2-0,4 в зависимости от территории (НПБ 101-95, НПБ 201-96) | 0,5-2 га | Отдельно стоящие | 3 000 |

*Примечания:*

1. При размещении крупных торговых центров (рыночных комплексов) в пешеходной доступности от жилых микрорайонов (кварталов) допускается снижение на 50% микрорайонного уровня обслуживания торговыми предприятиями.

2. При малоэтажном жилом строительстве допускается увеличение радиусов обслуживания учреждениями культурно-бытового назначения, но не более чем в 1,5 раза.».

**ОГЛАВЛЕНИЕ:**

|  |  |
| --- | --- |
| **РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**  **Глава 1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН** | |
| 1.1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан. | **1** |
| 1.2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан | **16** |
| 1.3 Градостроительные регламенты и их применение | **21** |
| 1.4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | **30** |
| 1.5 Действие Правил по отношению к Генеральному плану городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории, утверждаемой главой Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, иной документации по планировке территории | **30** |
| 1.6 Градостроительное зонирование городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан | **31** |
| 1.7 Права использования земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил. | **33** |
| 1.8 Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам | **34** |
| 1.9 Режим использования и застройки земельных участков на территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются | **35** |
| 1.10 Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования | **36** |
| **Глава 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ** | **37** |
| 2.1. Органы местного самоуправления городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан | **37** |
| 2.2. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан | **41** |
| 2.3. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан | **42** |
| **Глава 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ** | **42** |
| 3.1 Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | **43** |
| 3.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | **43** |
| **Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ И ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН** | **45** |
| 4.1. Общие положения о планировке территории как способа градостроительной подготовки территорий и земельных участков, о документации по планировке территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан | **45** |
| 4.2 Градостроительные планы земельных участков городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан | **50** |
| 4.3 Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан | **52** |
| 4.4 Развитие застроенных территорий городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан | **55** |
| **Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН** | **58** |
| 5.1 Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков | **58** |
| 5.2 Виды процедур градостроительной подготовки территорий | **61** |
| 5.3 Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства. | **62** |
| 5.4 Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан. | **64** |
| 5.5 Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников капитального строительства | **66** |
| 5.6 Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан | **67** |
| 5.7 Градостроительная подготовка не застроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителей | **70** |
| 5.8 Градостроительная подготовка не застроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан | **71** |
| 5.9 Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства | **72** |
| 5.10 Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов не капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения | **74** |
| 5.11 Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов | **75** |
| **Глава 6. УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ФИКСАЦИЯ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ** | **80** |
| 6.1 Общие положение о землях публичного использования | **80** |
| 6.2 Установление и изменение границ земель публичного использования | **80** |
| 6.3 Фиксация границ земель публичного использования | **81** |
| 6.4 Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты | **82** |
| **Глава 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН** | **83** |
| 7.1 Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности и организация проведения публичных слушаний | **83** |
| 7.2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности | **86** |
| 7.3 Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила | **88** |
| 7.4 Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории | **93** |
| 7.5 Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объекта капитального строительства | **98** |
| 7.6 Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства | **102** |
| **Глава 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН** | **105** |
| **Глава 9. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН** | **106** |
| 9.1 Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности | **106** |
| 9.2 Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней | **107** |
| **Глава 10. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ** | **108** |
| 10.1 Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства | **108** |
| 10.2 Ответственность за нарушение настоящих Правил | **109** |
| **РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН** | **109** |
| **Глава 11. ВИДЫ И СОСТАВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН** | **109** |
| **Глава 12. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН В ЧАСТИ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН** | **111** |
| **Глава 13. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПО ПРИРОДНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИМ И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ** | **111** |
| **Глава 14. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД СТЕРЛИТАМАК В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ЗОН ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** | **119** |
| 14.1 Карта градостроительного зонирования городского округа город Стерлитамак в части границ зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности | **119** |
| 14.2 Перечень зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности | **120** |
| 14.3 Перечень недвижимых объектов культурного наследия на территории городского округа город Стерлитамак | **120** |
| 14.4 Перечень объектов культурного наследия, предлагаемых к постановке на государственную охрану на территории городского округа город Стерлитамак | **130** |
| 14.5 Территории возможных местоположений памятников археологии | **130** |
| **РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** | **130** |
| **Глава 15. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **130** |
| **15.1 Жилые зоны** | **130** |
| 15.1.1 «Ж-1» - зона для застройки индивидуальными жилыми домами 1-3 этажа с приусадебными участками, с ограничением личного подсобного хозяйства | **131** |
| 15.1.2 «Ж-2» - зона для застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами 1-3 этажа городского типа с земельными участками | **133** |
| 15.1.3 «Ж-3» - зона для застройки индивидуальными жилыми домами в зоне действия ограничений | **135** |
| 15.1.4 «Ж-4» - зона для застройки многоквартирными 2-6-этажными жилыми домами | **137** |
| 15.1.5 «Ж-5» - зона для застройки многоквартирными домами от 6 этажей и выше | **139** |
| 15.1.6 «Ж-6» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами в зоне действия ограничений | **141** |
| 15.1.7 «Ж-7» - зона для коллективных садов и дачных кооперативов | **144** |
| 15.1.8 «Ж-8» - зона для коллективных садов и дачных кооперативов в зоне действия ограничений | **144** |
| **15.2 Общественно-деловые и коммерческие зоны** | **145** |
| 15.2.1 «ОД-1» - зона для многофункциональной общественно-деловой застройки городского центра | **145** |
| 15.2.2 «ОД-2» - зона для многофункциональной общественно-деловой застройки местного значения | **148** |
| 15.2.3 «ОД-3» - зона для спортивных и спортивно-зрелищных сооружений | **150** |
| 15.2.4 «ОД-4» - зона для высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов | **151** |
| 15.2.5 «ОД-5» Коммерческая зона | **152** |
| **15.3 Производственные зоны** | **154** |
| 15.3.1 «П-1» - зона для предприятий V класса вредности | **154** |
| 15.3.2 «П-2» - зона для предприятий IV класса вредности | **156** |
| 15.3.3 «П-3» - зона для предприятий III класса вредности | **157** |
| 15.3.4 «П-4» - зона для предприятий II класса вредности | **159** |
| 15.3.5 «П-5» - зона для предприятий I класса вредности | **160** |
| **15.4 Рекреационные зоны** | **161** |
| 15.4.1 «Р-1А» - зона для активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования | **161** |
| 15.4.2 «Р-1Б» - зона для отдыха территориях вдоль рек | **162** |
| 15.4.3 «Р-2» - зона для пассивного отдыха на территориях лесов и лесопарков | **162** |
| 15.4.4 «Р-3» - зона для размещения объектов рекреационно-оздоровительного назначения | **163** |
| **15.5 Зоны специального назначения** | **164** |
| 15.5.1 «СП-1» - зона кладбищ, мемориальных парков и скотомогильников | **164** |
| 15.5.2 «СП-2» - зона для режимных объектов ограниченного доступа | **164** |
| 15.5.3 «СП-3А» - санитарно-защитная зона без возможности размещения объектов | **165** |
| 15.5.4 «СП-3Б» - санитарно-защитная зона с возможностью размещения объектов IV – V классов вредности | **165** |
| 15.5.5 «СП-4» - зона для лесопитомников | **166** |
| **15.6 Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры** | **167** |
| 15.6.1 «И-1» - зона железной дороги | **167** |
| 15.6.2 «И-2» - зона для объектов инженерной инфраструктуры | **167** |
| 15.6.3 «И-3» - зона магистральных дорог и улиц | **168** |
| **15.7 Зоны сельскохозяйственного использования** | **168** |
| 15.7.1 «С-1» - зона для нужд сельского хозяйства | **168** |
| 15.8 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | **169** |
| **Глава 16. Градостроительные регламенты в части  предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | **169** |
| 16.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | **169** |
| 16.2 Иные требования к использованию земельных участков | **171** |
| 16.2.1 Требования к территориям особого градостроительного контроля | **171** |
| 16.2.2 Требования к зеленым насаждениям на границах соответствующих зон | **171** |
| 16.2.3 Автостоянки | **171** |
| **Глава 17. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **171** |
| 17.1 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям | **171** |
| 17.2 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим требованиям | **172** |
| 17.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон охраны объектов культурного наследия | **176** |