

БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАҺЫ  
САЛАУАТ РАЙОНЫ  
МУНИЦИПАЛЬ РАЙОНЫНЫН  
САЛАУАТ АУЫЛ СОВЕТЫ  
АУЫЛ БИЛЭМЭҺЕ СОВЕТЫ  
452490, Малаяз ауылы,  
СССР-зын 60 йыллыгы урамы, 5  
тел. (34777) 2-03-58, 2-13-42



РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН  
СОВЕТ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
САЛАВАТСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
САЛАВАТСКИЙ РАЙОН  
452490, с.Малояз,  
ул. 60 лет СССР, 5  
тел. (34777) 2-03-58, 2-13-42

---

Пятьдесят второе заседание двадцать восьмого созыва

РЕШЕНИЕ

06 мая 2022 года № 147

**О внесении изменений в План землепользования и застройки  
сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района  
Салаватский район Республики Башкортостан и Правила  
землепользования и застройки сельского поселения Салаватский  
сельсовет муниципального района Салаватский район Республики  
Башкортостан, утверждённый Решением Совета сельского поселения  
Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район  
Республики Башкортостан от 15.05.2017 № 74**

Рассмотрев протест прокуратуры Салаватского района от 31.03.2022г №5-1-2022, руководствуясь Федеральным законом от 30 декабря 2020 г. N 494-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий", Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом сельского поселения Салаватский сельсовет, Совет сельского поселения Салаватский сельсовет

РЕШИЛ:

1. Внести в План землепользования и застройки сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан и Правила землепользования и застройки сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан, утверждённый Решением Совета сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район РБ от 15.05.2017 № 74 (далее- План) следующие изменения:

**1.1. Пункт 2 части 2 статьи 49 изложить в следующей редакции:**

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

**1.2. Статью 9 «Общие положения о планировке территории» изложить в следующей редакции:**

1, Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Башкортостан, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан.

Планировка территории сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский РБ район осуществляется на основе документации по планировке территории сельского поселения сельсовет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан, включающей проекты планировки территории (без проектов межевания в их составе), проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории, проектов межевания территории без разработки проектов планировки территории, при условии необходимости выполнения такого проекта в границах планировочного элемента, утвержденных в установленном порядке (может осуществляться в составе проектов межевания).

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

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

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

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

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

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

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

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов

планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, пред назначенных для строительства объектов капитального строительства для муниципальных нужд, определения территории общего пользования, в том числе границ действия публичных сервитутов и размещения линейных объектов.

6. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

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

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

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

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

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

8. Положения документации по планировке территории сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и границах зон для их размещения могут являться основанием для принятия решений по резервированию земельных участков для муниципальных нужд. Принятие указанных решений осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

9. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

д) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;

з) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

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

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

12. Порядок подготовки, оформления, согласования и утверждения проектов планировки, межевания определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами и соответствующими постановлениями главы сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан.

### **1.3. Статью 3 «Состав Правил» изложить в следующей редакции:**

1. Настоящие Правила содержат три части:

Часть I - " Порядок регулирования землепользования и застройки сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан ";

Часть II - " Карта градостроительного зонирования сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан ";

Часть III - " Градостроительные регламенты ".

Часть I Правил - "Порядок" регулирования землепользования и застройки территории сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- регулирование землепользования и застройки сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан органами местного самоуправления;

- внесение изменений в Правила;

- проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- подготовку документации по планировке территории;

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

- строительные изменения объектов капитального строительства;

- информационное обеспечение градостроительной деятельности - регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II Правил - "Карта градостроительного зонирования" - представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории.

Часть III Правил - "Градостроительные регламенты" - содержит установленный перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указывается:

- виды разрешенного использования, условно разрешенного, вспомогательного использования земельных участков и 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, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и Салаватского района Республики Башкортостан.

2. Обнародовать решение на информационном стенде сельского поселения по адресу: с. Малояз, ул. 60 лет СССР,5 и на официальном сайте в сети Интернет.

3. Контроль исполнения возложить на Постоянную комиссию по земельным вопросам, экологии, использованию природных и земельных ресурсов, благоустройству, жилищно-коммунальному хозяйству Совета сельского поселения Салаватский сельсовет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан (Томилин П.М.).

Председатель Совета  
сельского поселения

С.Д. Кузнецова