Утвержден

решением Совета сельского поселения

 Михайловский сельсовет

муниципального района Бакалинский район

 Республики Башкортостан

от 18 декабря 2017 года № 114

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

В СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ МИХАЙЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ

МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БАКАЛИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

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

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

 Правила землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан (далее также – Правила) являются нормативно-правовым актом сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ и сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, разработаны на основе генерального плана сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, а также с учетом иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического, градостроительного развития территорий и порядок регулирования землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

 Настоящие Правила сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в сельском поселении Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для создания устойчивого развития сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства;

контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

Правила землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет МР Бакалинский район Республики Башкортостан – градостроительный документ, в котором определяется порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц;

устанавливаются территориальные зоны и градостроительные регламенты в существующих границах сельского поселения Михайловский сельсовет.

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

- о регулировании землепользования и застройки территории сельского поселения Михайловский сельсовет;

- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами и предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

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

- о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Михайловский сельсовет МР Бакалинский район РБ;

- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет МР Бакалинский район РБ ;

- о порядке внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет МР Бакалинский район РБ;

 - о разработке, согласовании и утверждении проектной документации;

- о выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет МР Бакалинский район РБ.

Целями Правил являются:

создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

создание условий для планировки территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

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

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

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

защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

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

контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

**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. К акту приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора) прилагается заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на основании п. 4 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации (ч.1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ).

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

**береговая полоса** - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров.

Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

**блокированный жилой дом** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

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

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

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

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

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

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

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

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

**градостроительное зонирование** – зонирование территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**зоны санитарной охраны** – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, 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;

**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 культурнобытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

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

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

**квартал (микрорайон)** – основной планировочный элемент жилой застройки в структуре 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 землепользованию и застройке сельского**
**поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский**
**район Республики Башкортостан (далее также – Комиссия, Комиссия по**
**застройке)** – коллегиальный совещательный орган при главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, создаваемый в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Республики Башкортостан, Бакалинского района Республики Башкортостан, нормативно-правовыми актами муниципального образования, подзаконными актами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, с целью организации подготовки настоящих Правил, внесения в них изменений; подготовки проведения публичных слушаний; выдачи разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства; выдачи разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капительного строительства; иным вопросам применения Правил (далее – «Комиссия»);

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

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

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

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

**красные линии (основные красные линии)**  – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты). Красные линии устанавливаются посредством разработки проектов планировки.

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

**линейные объекты** – 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;

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

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

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

**объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

**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, рхитектуры, 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 сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в сфере экологической и санитарно-гигиенической, безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

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

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

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

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

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

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

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

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

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

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

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

**проектная документация** - документация, подготавливаемая в
соответствии с градостроительным законодательством, техническими
регламентами (до их 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;

**планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

**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, планировочнообособленной части квартала)** - документация по планировке территории,
подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона,планировочно-обособленнойчасти 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;

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

**район** – совокупность кварталов и микрорайонов;

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

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного**
**строительства, реконструкции объектов капитального строительства –**
документ, выдаваемый заявителю за подписью главы сельского
поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район 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, подтверждающий соответствие
проектной документации требованиям градостроительного плана земельного
участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный
ремонт, за исключением случаев, предусмотренных федеральным
законодательством;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ,
выдаваемый заявителю за подписью главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район 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 использованиеземельных участков и иных объектов**
**недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с
градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах
землепользования и застройки сельского поселения Михайловский
сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостанопределены границы и установлены градостроительные
регламенты. Уточнение границ территориальных зон осуществляется в
установленном порядке в соответствии с утвержденной проектной
документацией по планировке территории;

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

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

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

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

**технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

**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;

**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 статьѐй 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;

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

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

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

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

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

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

**Градостроительные регламенты и их применение.**

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

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.

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

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

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

- занятых линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

едоставленные для добычи полезных ископаемых.
Порядок использования земель сельского поселения
Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики
Башкортостан определяется в соответствии с зонированием его территории,
отображенным на картах:

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

2) зоны с особыми условиями территории;
 а) санитарно-защитные зоны;
 б) водоохранные зоны;

в) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;
 г) зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

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.

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.

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.

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.

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 сельского
поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район
Республики Башкортостан, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам.

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

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

- красными линиями;

- границами земельных участков;

- границами или осями полос отвода для коммуникаций;

-административными границами сельского поселения
Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики
Башкортостан;

-границами внутригородских административно-территориальных
образований, микрорайонов;

- естественными границами природных объектов;

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

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

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

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, муниципального района Бакалинский район и сельского
поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район.

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.

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

Для каждого земельного участка или объекта капитального
строительства, расположенного на территории сельского поселения
Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики
Башкортостан, разрешенным считается такое использование, которое
соответствует:

- градостроительным регламентам;

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

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

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

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

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

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

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

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы
земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы
объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и
менять вид или виды использования земельных участков и объектов
капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований
технических регламентов (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 и иными
нормативными правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет
муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

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

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

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

- максимальный процент застройки участка;

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

- иные параметры.

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного
использования земельных участков и объектов капитального строительства,
могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями размеров
земельных участков и параметров разрешенного использования, строительных
изменений объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками
разрешенного использования земельных участков и объектов капитального
строительства;
 Количество видов предельных параметров с установлением их значений
применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться
путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том
числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной
документации по планировке территории.

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.

В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и
объектов капитального строительства указываются:
 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства: основные виды разрешенного использования;
условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды
разрешенного использования;

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

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.

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,.

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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.

**Открытость и доступность информации о землепользовании**

**и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам**

**землепользования и застройки.**

Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

публикации Правил в местных средствах массовой информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом;

предоставления Правил в библиотеки сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан и сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

**Градостроительное зонирование территории
сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района
Бакалинский район Республики Башкортостан.**

В соответствии с градостроительным зонированием на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район РБ установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

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

В графическом виде границы территориальных зон и зоны с особыми условиями использования территории отображены на Карте градостроительного зонирования сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Карта градостроительного зонирования сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинскийрайон Республики Башкортостан включает в себя:

- карту градостроительного зонирования сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в части границ территориальных зон;

- карты градостроительного зонирования сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район в части границ зон с особыми условиями использования территорий по санитарногигиеническим и природно-экологическим требованиям;

- карту градостроительного зонирования сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан 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.

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 сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район 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 сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке к условным линиям, подлежит уточнению в документации по планировке территории и иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, муниципального района Бакалинский район и нормативно-правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

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

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

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

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;

- по элементам кадастрового зонирования сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район РБ;

- по нормативным размерам;

- по границам природных элементов.

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

Границы некоторых зон экологических ограничений природного комплекса сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан (крутые склоны, овраги) установлены по рельефу. Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре, точно определяются только на топографической основе.

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

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

**Использование земельных участков и объектов капитального
 строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.**

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

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны, согласно карте градостроительного зонирования, распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости или значительно снижается стоимость этих объектов, постановлением Главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан может быть придан статус несоответствующих требованиям градостроительного регламента.

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

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

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

Земельные участки на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, на которые в соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется:

- в границах территорий памятников или ансамблей, 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;

- занятые линейными объектами.

Режим использования земельных участков на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, 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 уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования нормативными правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан может допускаться размещение объектов транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов и т.п.) и попутного обслуживания населения.

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

Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район РБ системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном соответствующими положениями, утвержденными решениями сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район РБ, а до их принятия - временными положениями, утвержденными постановлениями главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район РБ в развитие настоящих Правил, и иными нормативными правовыми актами.

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

Предоставление технических условий подключения объектов капитального строительства и реконструкции к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информация о плате за подключение осуществляется организациями, осуществляющими эксплуатацию указанных сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам соответствующих структур сельского поселения Михайловский сельсовет МР Бакалинский район РБ или правообладателей земельных участков либо собственников объектов капитального строительства.

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

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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 РФ.

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 сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район РБ или третьих лиц, так и за счет создания физическими или юридическими лицами объектов этих систем в пределах прав этих лиц.

**Вступление в силу Правил и их действие по отношению к ранее утвержденной документации по застройке, права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие Правил.**

Настоящие Правила утверждаются представительным органом местного самоуправления в порядке, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации и вступают в силу после их официального опубликования. Правила подлежат размещению на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет" (при наличии такого сайта).

Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты сельского поселения Михайловский сельсовет по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Администрация сельского поселения после введения в действие настоящих Правил может принять решение:

* о приведение в соответствии с настоящими Правилами ранее утвержденной документации о застройке территории;
* о разработке документации по планировке территорий, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для внесения изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, их состава, уточнения градостроительных регламентов.

Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство не истек.

Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

Земельные участки и объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

* виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования установленных для конкретной территориальной зоны;
* их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные выше земельные участки или объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае если их дальнейшее использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случаях, когда объекты капитального строительства, расположены на земельном участке и выходят за красные линии, установленные утвержденной документации о застройке территории, приватизация такого земельного участка не допускается, а возможность использования таких объектов капитального строительства определяется в соответствии с действующим законодательством.

Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Несоответствующее градостроительным регламентам здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

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

Строительство новых объектов, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

**Органы местного самоуправления сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.**

Исполнительно-распорядительным органом местного самоуправления сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, осуществляющим деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, является администрация сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан (далее - администрация сельского поселения).

Представительным органом местного самоуправления является Совет сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан (далее - Совет сельского поселения).

Совет сельского поселения осуществляет полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативно-правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет и муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан (далее - Глава сельского поселения) избирается Советом из своего состава, исполняет полномочия председателя Совета и возглавляет Администрацию.

Глава сельского поселения по вопросам подготовки и применения Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения 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 проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения и по проектам внесения в них изменений;

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

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

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

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории сельского поселения в случаях, перечисленных в главе 3 части I настоящих Правил;

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

 - осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативно - правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет и муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Совет сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан утверждает Правила землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан и изменения (дополнения) к ним.

Органом, осуществляющим функции распоряжения, владения и управления земельными участками, находящимися в собственности сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан (далее – уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками) является администрация муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, обеспечивающая проведение государственной и муниципальной политики в области земельных отношений на территории муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Уполномоченным органом, осуществляющим функции муниципального земельного контроля за использованием земель сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район является администрация муниципального района Бакалинский район.

В части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Администрация сельского поселения в пределах своей компетенции:

1) в части оформления прав пользования земельными участками находящимися в собственности сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район:

- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- приобретает в соответствии с федеральным законодательством земельные участки в собственность на территории сельского поселения;

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов сельского поселения о резервировании земель для государственных нужд и утверждении проектов границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками, находящимися в собственности сельского поселения, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав сельского поселения на земельные участки, а также возникновения и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации землепользования, проведению кадастровых работ и планированию территории:

- взаимодействует с отделом строительства муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан по вопросам разработки и утверждения проектов межевания жилых кварталов существующей застройки, а также иных территорий сельского поселения;

- выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков или права их аренды в целях изъятия земельных участков для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными в сельском поселении;

- осуществляет ведение Реестра единых объектов недвижимости в части учета земель сельского поселения;

- осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;

- осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- осуществляет оформление, учет, выдачу и хранение правоудостоверяющих и иных документов на землю, а также в соответствии с законодательством предоставляет юридическим и физическим лицам, органам власти информацию по вопросам землепользования;

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению права пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- во взаимодействии с отделом строительства муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан осуществляет согласование проектов границ резервируемых и (или) изымаемых земельных участков, готовит проект правового акта Главы сельского поселения об изъятии земельных участков на основании документации по планировке территории в соответствии с федеральным законодательством;

- обеспечивает государственную регистрацию решений об изъятии земельных участков, прекращения прав землепользователей на земельные участки при состоявшемся изъятии земель, а также государственную регистрацию права собственности сельского поселения на земельные участки в ходе изъятия земельных участков для муниципальных нужд;

- обращается в суд с исками по изъятию земельных участков для муниципальных нужд;

4) Положение об уполномоченном органе, осуществляющем функции распоряжения земельными участками, находящимися в собственности сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан утверждается Советом сельского поселения.

Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения в порядке, установленном действующим законодательством, на основании актов органов местного самоуправления, а также актов должностных лиц органов местного самоуправления либо соответствующих договоров.

Иные органы муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан участвуют по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном настоящими Правилами.

Полномочия иных органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки сельского поселения определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативно - правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет и муниципального района Бакалинский район.

 **Комиссия по землепользованию и застройке**

 **сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.**

Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о составе и порядке ее деятельности, утверждаемым постановлением администрации сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

 - координация деятельности сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в области разработки настоящих Правил, организация подготовки настоящих Правил, рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта настоящих Правил, рассмотрение проекта настоящих Правил;

- рассмотрение предложений по внесению изменений в настоящие Правила и подготовка заключений по ним для принятия главой сельского поселения Михайловский\_\_ сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан решений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан или об отклонении таких предложений;

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

- подготовка главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений сельского поселения Михайловский сельсовет касающихся землепользования и застройки;

- направление сообщений о проведении публичных слушаний лицам, определенным ст.ст. 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- осуществление иных полномочий, возложенных на нее решением главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

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

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

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

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

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

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

К иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

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

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

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

**Порядок утверждения Правил землепользования и застройки**

**сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального**
**района Бакалинский район Республики Башкортостан.**

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

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

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

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

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

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.

Глава 3. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

 **Общие положения о планировке территории.**

 Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

проектов планировки как отдельных документов;

проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;

границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;

 границ зон с особыми условиями использования территории.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для целей, связанных со строительством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

 красные линии;

 линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

 границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

 границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

 границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки.

Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения Республики Башкортостан в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

**Градостроительные планы земельных участков**

Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью объединения применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков, и являются обязательным основанием для:

а) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

б) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

в) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам, и являются обязательным основанием для:

а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции капитального ремонта;

б) выдачи разрешений на строительство;

в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в Администрацию сельского поселения в порядке и в сроки, определенные законодательством о градостроительной деятельности.

В градостроительных планах земельных участков:

1) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

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

4) содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

5) содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

6) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

7) фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд;

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд.

Подготовка и утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков осуществляется в течение 30 дней со дня поступления заявления в орган местного самоуправления с приложением необходимых документов, утвержденных административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги.

Заявитель вправе предоставить иные документы, которые, по мнению заявителя, имеют значение для предоставления муниципальной услуги.

 **Подготовка документации по планировке территории.**

Подготовка документации по планировке территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования РФ, РБ, Генеральным планом сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, физических и юридических лиц.

Основанием для разработки документации по планировке территории является решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, подлежащее опубликованию в порядке, установленном ч. 2 ст. 46 Градостроительного кодекса РФ.

Документация по планировке территории может разрабатываться на конкурсной основе по решению администрации муниципального образования.

Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке территории определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке территории.

Документация по планировке территории разрабатывается в соответствии с действующим законодательством.

Администрация сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным в настоящих Правилах. По результатам проверки администрация сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан или об отклонении данной документации и о направлении ее на доработку.

Глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном положениями о публичных слушаниях на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Администрация сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний, направляет главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении данной документации и о направлении ее в администрацию сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан на доработку с учетом указанных протокола и заключения. Документация по планировке территории утверждается главой администрации сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Утвержденная документация по планировке территории в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 14 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ.

Положения, установленные частями 3–12 настоящей статьи, применяются при подготовке:

 проектов планировки как отдельных документов;

проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

 проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе.

Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Развитие застроенных территорий сельского**
 **поселения Михайловский сельсовет муниципального района**

**Бакалинский** **район Республики Башкортостан.**

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

Решение о развитии застроенной территории принимается главой
 СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, если на такой территории расположены:

1. многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
2. многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на
основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

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.

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных выше.

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

Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса РФ. Договор заключается Администрацией сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район 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.

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.

Аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории
является открытым по составу участников и форме подачи заявок. Решение о проведении аукциона принимается главой СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в соответствии со статьей 463 Градостроительного кодекса РФ.

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.

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 СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными расчетными показателями обеспечения такой
территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки подготовки документов;
4. обязательство лица, заключившего договор с СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район 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 СП Михайловский\_ сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, уплатить выкупную цену за изымаемые на основании решения органа местного самоуправления сельского поселения Бакалинский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и
расположенные на застроенной территории, в отношении которой принято
решение о развитии, и земельных участков, на которых расположены такие
многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения;
6. обязательство лица, заключившего договор с СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории; максимальные сроки осуществления строительства; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;
7. обязательство СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии – в соответствии с утвержденными органом местной администрации расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки выполнения указанного обязательства;
8. обязательство СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан принять в установленном порядке решение об изъятии путем выкупа 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 СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан после выполнения лицом, заключившим договор с Администрацией сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, обязательств, предусмотренных подпунктами 3-5 настоящего пункта, 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 предоставленные в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальны сроки выполнения указанного обязательства;
10. срок договора;
11. ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

 В договоре, наравне с данными существенными условиями, могут быть
предусмотрены иные существенные условия в соответствии со статьей 46 (2)
Градостроительного кодекса Российской Федерации.

 Администрация СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, также как и лицо, заключившее договор с Администрацией СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктами 9,10 статьи 46 (2) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

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

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

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.

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

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 СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский района Республики Башкортостан в порядке, установленном настоящими Правилами, в соответствии со статьѐй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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.

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

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в Комиссию по землепользованию и застройке сельского поселения Бакалинский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан (далее - Комиссия).

Порядок деятельности Комиссии регламентируется соответствующим положением, утверждаемым постановлением главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

- при осуществлении архитектурно-строительного проектирования;

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

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид
использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом
положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ в порядке, установленном
Уставом сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

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

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

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 сельского поселения Михайловскийсельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в сети Интернет.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей
 сельского поселения Бакалинский сельсовет муниципального района Бакалинский район РБ о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется соответствующим положением, утвержденным решением Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, и не может быть более одного месяца.

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 СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

Глава СП Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования
муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть
размещено на официальном сайте сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в сети Интернет.

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.

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.

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 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И
ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ Михайловский СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
БАКАЛИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН.

**Принципы градостроительной подготовки территории и**
**формирования земельных участков.**

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

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

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

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

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

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

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

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

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

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

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

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

I - установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными
нормативными правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

Результатом первой стадии являются:

1. градостроительные планы земельных участков, в составе которых
содержится информация, определенная частью 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
2. установленные границы земельных участков - выделение элементов
планировочной структуры для формирования и предоставления земельных
участков для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Порядок действий по планировке территории определяется
законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним
– настоящими Правилами, соответствующим положением, утвержденным
решением Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального
района Бакалинский район Республики Башкортостан, а до его утверждения регулируется временным Положением о едином порядке разработки предпроектной и проектной документации сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, утвержденным постановлением главы Администрации сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, принятых в развитие настоящим Правил.

Установленные границы земельных участков в составе документации по планировке территории, утвержденные главой сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков
посредством производства землеустроительных работ.

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

Результатом второй стадии являются:

1. проект границ земельных участков;
2. кадастровые паспорта о земельных участках.

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

Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства и получения разрешения на его строительство в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним настоящими Правилами, а также соответствующим положением, утвержденным решением главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, а до его утверждения регулируется временным Положением о порядке подготовки, утверждения, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, принятых в развитие настоящих правил.

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

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

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

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

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

Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, физических и юридических лиц.

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

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

**Виды процедур градостроительной подготовки территорий.**

Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам,установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными корпоративными актами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан применительно к следующим случаям:

1. градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободны от прав третьих лиц земельных участков для строительства;
2. градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;
3. градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;
4. градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
5. градостроительная подготовка не застроенных, свободных от прав
третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, с целью комплексного освоения и строительства.
6. градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов не капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;
7. градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения линейных объектов
капитального строительства;
8. градостроительная подготовка территорий зеленых насаждений общего пользования в целях создания зон отдыха (благоустройства, дополнительного озеленения, предоставления земельных участков для возведения объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования таких зон), предназначенных для обслуживания населения;
9. иным случаям.

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

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

Заявка составляется в произвольной письменной форме, если иное не установлено постановлением главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

В прилагаемых к заявке материалах должно содержаться:

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

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

- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки и межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа обеспечивает заявитель.

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

В случае возможного выделения земельного участка осуществляет подготовку проекта постановления главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, который в обязательном порядке должен содержать:

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

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

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

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

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

- самостоятельно;

- с использованием информации, предоставленной органами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

- путем заключения договоров об оказании услуг при подготовке исходной
информации с организациями, которые в соответствии с действующим
законодательством могут выполнять работы, указанные ниже в настоящих Правилах.

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

1. топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенным отделом строительства Администрации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;
2. отраженную на топографической подоснове информацию о субъекте прав, видах прав и границах, прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также иных органов, обладающих такой информацией;
3. отраженную на топографической подоснове информацию о наличии существующих характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей, в том числе магистральных инженерных сетей, в том числе магистральных инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения;
4. иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению земельного участка посредством планировки территории.

Заявитель, подготовивший исходную информацию в соответствии с определенным в настоящих Правилах заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности постановлением главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

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

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

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

-проверке на соответствие требованиям, установленным в заключение органа сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, уполномоченного в области градостроительной деятельности в постановлении главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

- обсуждению на публичных слушаниях;

-представлению главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

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

В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, Администрация сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан обеспечивает:

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

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

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

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

**Градостроительная подготовка территорий существующей**
**застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных**
**участков для строительства по инициативе Администрации сельского**
**поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский**
**район Республики Башкортостан.**

Администрация сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в лице ее органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территории существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные выше, в рамках:

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

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

Указанные работы выполняются по договорам с сельским поселением Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладает правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, установленном соответствующим решением сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Неотъемлемыми приложениями к договору, заключаемому между органом сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, уполномоченным в области градостроительной деятельности и победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории являются:

- решение Администрации сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан о способе планировке территории;

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

- исходные данные в составе, определенном в настоящих Правилах, передаваемые органу сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, уполномоченному в области градостроительной деятельности, исполнителю в соответствии с градостроительным заданием, прилагаемым к договору.

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

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

- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и настоящими Правилами.

После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в соответствии с земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

- постановку на кадастровый учет земельного участка подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;

- иные действия в соответствии с законодательством.

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

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

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

Собственники объектов капитального строительства, указанные выше вправе выходить с инициативой по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

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

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

- выполнение действий в соответствии с настоящими Правилами применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

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

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

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

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

**Градостроительная подготовка территорий существующей**
**застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе**
**лиц, не владеющих объектами капитального строительства на**
**соответствующих территориях, либо Администрации сельского поселения**
**Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район**
**Республики Башкортостан.**

Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий, путем подготовки и представления главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан:

1. предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения содержания и состава градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;
2. предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

Решение о развитии застроенной территории принимается главой сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, в том числе с учетом предложений, определенных выше в настоящих Правилах.

Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1. градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;
2. местных нормативов градостроительного проектирования, а при отсутствии – утвержденных главой сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;
3. проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;
4. документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенному в пределах границ развития застроенной территории;
5. включение испрашиваемой территории в состав утвержденной решением Администрации сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан адресной программы «Развитие застроенных территорий сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан», которой определены, расположенные в пределах границ развития застроенной территории, многоквартирные дома, применительно к которым такой Программой предполагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);
6. включение объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных пунктами 5 и 6 настоящей части в соответствующий перечень адресов, утверждаемый в установленном порядке.

В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенными выше в настоящих Правилах), вид разрешенного использования и определенные параметры которых не соответствует градостроительному регламенту.

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

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

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

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

1. пунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;
2. подпунктом 3 пункта 1 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в собственности сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан или муниципальной собственности сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, законом установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков, помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, частями 1 и 2 настоящего пункта.

Администрация сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий:

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

- путем реализации самостоятельной инициативы.

Администрация сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан осуществляет:

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

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

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

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

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

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

**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.**

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

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

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено постановлением главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

В приложении к заявлению указываются:

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

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

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

1. отклонить заявление про причине его несоответствия Генеральному плану сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц, либо в отношении данной территории уже заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, действующий на момент рассмотрении я заявления;
2. согласовать намерение заявителя путем подготовки градостроительного заключения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Срок действия договора определяется сроком действий обязательств заявителя по итогам аукциона. Проект договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства в обязательном порядке согласовывается с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

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

**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 сельского**
**поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский**
**район Республики Башкортостан.**

Администрация сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан участвует в градостроительной подготовке территории с целью формирования земельных участков из состава городских и муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и неразделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства, на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

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

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

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

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

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

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

**Градостроительная подготовка территорий существующей**
**застройки, неразделенной на земельные участки, с целью формирования**
**земельных участков, на которых расположены объекты капитального**
**строительства.**

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

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

Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных жилых домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе:

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

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

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

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

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

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

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

Подготовленный проект межевания подлежит обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению главой сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в порядке, определенной главой 8 настоящих Правил.

Глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан по представлению органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости вправе обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

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

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

- решения главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, принятого на основании обращения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке, глав сельских поселений муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

- Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает реализацию поручений Администрации сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий:

- осуществляет подготовку проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;

- заключает договоры по подготовке проектов межевания, по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.

**Градостроительная подготовка территорий общего**
**пользования в целях предоставления земельных участков для**
**возведения объектов не капитального строительства, предназначенных**
**для обслуживания населения.**

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

В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

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

Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объекто капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами и соответствующим
постановлением главы сельского поселения Михайловский\_ сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

Технические условия определяются:

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

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

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

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

а) органа Администрации сельского поселения Михайловский сельсовет
муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, уполномоченного в области градостроительной деятельности (в случае подготовки по инициативе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах
сформированных земельных участков в целях строительства физическими
или юридическими лицами, предпринимателями);

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

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

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

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

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

Глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан вправе своим правовым актом создать, определить состав и порядок деятельности Инженерного совета по рассмотрению заключений, указанных в настоящем пункте.

Случаи, когда возможность эксплуатации может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и постановлением главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

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

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

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

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

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

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

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

В случае положительного заключения:

- собственники земельных участков, объектов капитального строительства,
имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве
собственности зданий, строений, сооружений учитывают содержащиеся в заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, рекомендации при подготовке проектной документации, а орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земельный участок для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, собственники земельных участков, объектов капитального строительства, реконструкции учитывают содержащиеся в заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим или юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Порядок определения технических условий по подключению вне
площадочных сетей инженерно-технического обеспечения определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

1. о подключении к существующим вне площадочным сетям инженернотехнического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции (модернизации) существующих вне площадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.
2. о создании новых или реконструкции (модернизации) существующих вне площадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

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

- в организации, ответственные за их эксплуатацию;

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

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

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности,
обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю
технических условий.

При подготовке проектной документации по планировке территории устанавливаются земельные участки для головных сооружений по инженерному обеспечению территории и трассировки магистральных коммуникаций (линейных объектов) в соответствии с генеральными схемами, утвержденными документацией по территориальному планированию территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, где определены принципиальные вопросы из размещения. Кроме того, решаются вопросы определения параметров территорий общего пользования в красных линиях, в зависимости от классификации улиц и технических коридоров линейных объектов в соответствии с действующими строительными нормами и правилами (либо Технических регламентов после их принятия), то есть устанавливаются и утверждаются поперечные профили улиц. При подготовке проектов планировки решаются вопросы размещения вне площадочных инженерных коммуникаций с целью определения точек подключения для объектов капитального строительства при подготовке градостроительных планов земельных участков.

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

Указанные торги проводятся в порядке, определенном действующим законодательством, главой 6 настоящих Правил, иными правовыми актами Администрации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

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

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан является:

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;

- формирование земельных участков на основании утвержденной в
установленном порядке документации по планировке территории;

- предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов либо без проведения предварительного согласования места размещения объектов в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

**Особенности предоставления земельных участков.**

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

Предоставление земельного участка, сформированного в порядке, установленном пунктом «Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, неразделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства» настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном жилом доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным законодательством посредством
выполнения проекта межевания в целях установления нормируемых размеров земельного участка на момент строительства такого жилого дома.

Порядок предоставлениясобственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленными в настоящих Правилах, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах, за исключением случаев, установленных законодательством, и а в случае, если это предусмотренозаконодательством Республики Башкортостан, нормативными правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленными в настоящих Правилах, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленными пкнктом «Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов не капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения»настоящих Правил, из состава территорий общего пользования для возведения объектов не капитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством, нормативными правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

 **Общие положение о землях публичного использования.**

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

Границы земель публичного использования:

1. определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных
пунктом «Установление и изменение границ земель публичного использования» настоящих Правил;
2. фиксируются в случаях и в порядке, определенных пунктом «Фиксация границ земель публичного использования»настоящих Правил;

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

Правообладатели земельных участков освобождаются от уплаты
земельного налога в отношении части земельного участка, для которой
постановлением главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан установлен публичный сервитут.

**Установление и изменение границ земель публичного использования.**

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

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

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

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

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

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

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

 2)изменения красных линий и последствия такого изменения;

 3) станавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

**Фиксация границ земель публичного использования.**

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.

Фиксация границ земель публичного использования используется в качестве временного института упорядочения сельской территории, после чего применяется порядок установления и изменения границ земель публичного использования путем
подготовки документации по планировке территории в соответствии с пунктом «Установление и изменение границ земель публичного использования»
настоящих Правил.

При фиксации границ земель публичного использования применительно к
застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

1. красные линии;
2. границы зон действия публичных сервитутов в случае из установления.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, направляет извещение определенным выше в настоящем пункте правообладателям, в котором указываются:

1. место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий
документацией по планировке территории;

2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона,
электронной почты;

3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление
письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать один
месяц со дня направления извещения.

По истечении десяти дней с последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан может утвердить, направить на доработку или отклонить проект красных линий.

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

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

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

1. территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе территории общего пользования;
2. особо охраняемые природные территории, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

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

Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных выше в настоящем пункте, влечет обязательство органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

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

- определят дифференциацию назначения указанных территорий земельных участков.

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

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

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

- по проекту Генерального плана сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский Республики Башкортостан, в том числе по внесению изменений в Генеральный план;

- по документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории;

- проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский Республики Башкортостан, в том числе внесению изменений в настоящие Правила;

- по проекту планировки территории, содержащих в своем составе проекты
межевания территории;

- по проекту планировки территории, не содержащих в своем составе проекты межевания территории;

- проектов межевания территории вне состава проекта планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

- при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский Республики Башкортостан, настоящими Правилами.

Решение о проведении публичных слушаний по вопросам, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, принимается Комиссией в соответствии со статьями 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации по предложению физического или юридического лица, заинтересованного в получении разрешений на осуществление данной градостроительной деятельности.

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

Органом местного самоуправления уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, является Совет сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Подготовку проектов решений Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан по вопросам градостроительной деятельности осуществляет орган сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

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

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

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

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

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

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

Правом на участие в публичных слушаниях обладают граждане Российской Федерации, постоянно проживающие на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский Республики Башкортостан, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства. Участниками публичных слушаний могут стать и общественные объединения граждан, осуществляющие свою деятельность на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский Республики Башкортостан, юридические лица Российской Федерации, средства массовой информации.

Опубликованное сообщение о проведении публичных слушаний должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дату, время и место проведения публичных слушаний;

- дату, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией;

- сроки начала и окончания приема замечаний и предложений по вопросу публичных слушаний, наименование и местонахождения органа, принимающего замечания и предложения.

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

Порядок работы комиссии, ее состав, порядок финансирования и возмещения расходов на проведение публичных слушаний, регламент работы комиссии и другие вопросы, связанные с работой комиссии, определяются распорядительным актом главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

При подготовке проведения публичных слушаний комиссия:

- составляет план работы по подготовке и проведению публичных слушаний, распределяет обязанности среди членов комиссии;

- проводит анализ материалов, представленных участниками публичных слушаний;

- составляет список приглашенных лиц;

- определяет докладчиков;

- устанавливает порядок выступлений на публичных слушаниях;

- организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов;

- проводит мероприятия, направленные на опубликование сообщения о предстоящем публичном слушании путем помещения сообщения в средствах массовой информации, с возможным размещением также на официальном сайте в сети Интернет. Дополнительное информирование может осуществляться путем вывешивания сообщения в здании администрации;

- организует (при необходимости) выступления представителей органа местного самоуправления в средствах массовой информации;

- определяет перечень должностных лиц, специалистов, представителей общественности и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

- готовит заключение по результатам проведения публичных слушаний.

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

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

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

Во время публичных слушаний может вестись аудио, видеозапись.

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

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

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

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

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

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

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

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

В месте проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы.

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

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

Решение о назначении публичных слушаний принимает глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

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

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в сети Интернет. Здесь же размещаются графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

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

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

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.

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.

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.

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

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.

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

После завершения публичных слушаний проект документа, по которому проводились публичные слушания вместе с заключением и протоколом публичных слушаний передается главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан не позднее чем через 10 дней с даты проведения публичных слушаний для принятия решения о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта инаправлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

Комиссия обеспечивает опубликование заключения по результатам публичных слушаний в средствах массовой информации или размещает его на официальном сайте сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в сети Интернет не позднее 10 дней с момента его составления.

**Особенности проведения публичных слушаний по внесению**
**изменений в настоящие Правила.**

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

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

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

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

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

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

5)подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет следующие полномочия:

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

2) обеспечивает подготовку свободного заключения (основанного на заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности) по проекту предложений, направляемого главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Подготовку обращения в Совет сельского поселения Михайловский\_ сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан для принятия решения о назначении публичных слушаний осуществляет орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинскийй район Республики Башкортостан, иные заинтересованные лица.

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

При обсуждении проекта о внесении изменений в настоящие Правила проведение публичных слушаний может осуществляться в каждом местном и городском поселении.

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

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

1) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;

2) комплект материалов: проект о внесении изменений внастоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;

3) заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к обсуждению и утверждению.

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

Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности должно включать:

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

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

- границ сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

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

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

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

б) подтверждение соответствия ранее о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных актов технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями территорий (санитарно-технических, 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 сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан с учетом его корректировки, в части корректировки, в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

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

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

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

Предметом публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются вопросы, указанные в настоящем пункте.

После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Совет сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в лице Комиссии по земельным и имущественным отношениям обеспечивает подготовку заключения по результатам публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в сети Интернет.

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органов местного самоуправления, Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан:

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

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан для принятия решения о подготовке проекта внесения изменений и дополнений в Правила либо об отклонении этих предложений с указанием причин такого решения.

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

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

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

Указанный комплект материалов содержит:

1) заключение Комиссии по землепользованию и застройке сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению его главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан с приложением:

а) протокола (протоколы) публичных слушаний;

б) заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, указанного в настоящем пункте Правил; проекта о внесении изменений в настоящие Правила с приложением к нему обосновывающих материалов;

Глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных в настоящих Правилах, в течение 30 календарных дней принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

2) об отклонении проекта.

Глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан направляет в Совет сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан:

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

2) заключение Комиссии по землепользованию и застройке сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;

- заключение о результатах публичных слушаний;

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

3) проект решения Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

Совет сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан по результатам рассмотрения документов, представленных главой сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила.

**Особенности проведения публичных слушаний по проекту**
**документации по планировке территории.**

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

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

1) подготовку материалов, предоставляемых на публичные слушания;

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

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

4) подготовку проекта решения Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан о проведении публичных слушаний по проекту документации по планировке территории;

5) подготовку проекта постановления главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан об утверждении либо отклонении проектной документации по планировке территории.

Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

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

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

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

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

1) комплект материалов проекта документации по планировке территории:

- краткая пояснительная записка;

- демонстрационные материалы (в соответствии с градостроительным заданием);

- макет (в соответствии с градостроительным заданием);

- электронная версия проекта для публичных слушаний.

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

Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным в настоящем пункте.

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

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

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

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

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

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

б) подтверждение соответствия проекта:

- границам зон с особыми условиями использования территорий;

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

- минимальным противопожарным отступам строений друг от друга;

- иным требованиям безопасности.

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

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- линиям, обозначающим места расположения зданий, строений, сооружений в пределах существующих земельных участков;

- линиям, обозначающим расположение линейных объектов инженернотехнического обеспечения, а также установленных границ зон обслуживания таких линейных объектов;

- границам парков, скверов, бульваров, площадей, набережных, иных территорий, фактически используемых как территории общего пользования, но которым не был придан соответствующий статус по причине отсутствия утвержденных красных линий, обозначающих границы таких территорий;

г) подтверждение соответствия предлагаемых проектом решений правовому режиму объектов капитального строительства:

- признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

- включенных в муниципальную адресную программу «Развитие застроенных территорий сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан», утвержденную Советом сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

- не соответствующих градостроительным регламентам, установленным в составе настоящих Правил;

д) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

2) позиции, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в области планировки территории, а именно:

а) удостоверение положений, содержащих характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект документации по планировке территории. Данная позиция может фиксироваться путем подтверждения соответствия предлагаемых проектом характеристик планируемого развития территории:

- Генеральному плану сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

- плану реализации Генерального плана сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

- настоящим Правилам;

- нормативам градостроительного проектирования;

б) подтверждение отображения красных линий, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) в части необходимости и целесообразности предлагаемых решений, а также отсутствия иных вариантов размещения соответствующих объектов;

в) подтверждение наличия в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, установленном земельным законодательством;

- подтверждение выполнения требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов иправил, действовавших на период застройки территории;

- подтверждение выполнения требований противопожарных разрывов между существующими зданиями и зданиями, которые могут быть построены на свободном от прав третьих лиц земельном участке, иных требований безопасности;

- подтверждение возможности соблюдения баланса между объемами дополнительного строительства и вместимостью объектов социального обслуживания, мощностью сетей инженерно-технического обеспечения, а также наличия соответствующих запланированных мероприятий для поддержания указанного баланса;

- подтверждение того, что градостроительные планы земельных участков, выделенных в качестве свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для дополнительной застройки, соответствуют установленным требованиям. Применительно к данной позиции могут представляться предложения о сроках и содержании дальнейших действий – проведение землеустроительных работ и государственного кадастрового учета, организация торгов по представлению свободных от прав третьих лиц земельных участков;

г) подтверждение необходимости и рациональности установления предлагаемых границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц через соответствующую территорию;

д) подтверждение того, что градостроительные планы земельных участков, на которых располагаются существующие объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, подготовлены с соблюдением всех установленных требований.

Предметом публичных слушаний по проекту планировки территорий, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории Генеральному плану сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

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

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

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

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

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон 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.

 В случае, если заказчиком по разработке проекта выступает не орган, уполномоченный в области осуществления градостроительной деятельности, местом проведения публичных слушаний является администрация соответствующего района сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории Комиссия по земельным и имущественным отношениям Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан обеспечивает подготовку протокола, согласованного со всеми членами Комиссии, и заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в сети Интернет.

В случае, когда документация по планировке подготовлена по инициативе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности:

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

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан на утверждение.

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

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

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе сельского поселения Бакалинский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан на утверждение (в случае, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений и дополнений в документацию по планировке территории, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения и дополнения в документацию по планировке территории).

Указанный комплект документов содержит:

1) заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению;

2) протокол (протоколы) публичных слушаний;

3) заключение о результатах публичных слушаний;

4) комплект документации по планировке территории с обосновывающими материалами к ней.

Глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных в настоящих Правилах, принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке территории;

2) об отклонении документации по планировке территории.

Утвержденная документация по планировке территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в сети Интернет;

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

а) в течение семи дней со дня принятия направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Решение об отклонении документации по планировке территории с указанием причин его принятия направляется инициатору разработки проектной документации для доработки.

**Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению**
**разрешений на условно разрешенные виды использования земельных**
**участков и объектов капитального строительства.**

Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявление о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Право, определенное выше в настоящем пункте Правил, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1. на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;
2. применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключение, состав и содержание которых определяются в настоящем пункте Правил.

Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан с учетом градостроительных заключений:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) готовит сводное заключение, содержащее рекомендации главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан о возможности предоставления разрешения.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объектов капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1. заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, предоставленными в соответствии с требованиями, определенными в настоящем пункте Правил;
2. заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на предоставленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями настоящего пункта Правил.

В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1. адрес расположения земельного участка, объектов капитального строительства;
2. кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;
3. свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план-распоряжение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отображением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.);

- информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей);

- грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта);

- объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.);

- документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – обоснование того, что реализацией данных предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться и другие материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

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.

Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно содержать:

1) предложения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

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

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

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

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

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

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

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

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

- изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка;

- изменение (уточнение) параметров объекта капитального строительства (общая площадь, этажность, открытые пространства, планируемые места стоянок автомобилей);

- показателей о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объект, грузооборота (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта);

- объемов инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение) и т.д.

в) окажут негативное воздействие на окружающую среду, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

г) неправомерна в силу соответствия земельного участка критериям, установленным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства являются вопросы, установленные в настоящем пункте Правил.

Местом проведения публичных слушаний является администрация соответствующего сельского поселения муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

.После проведения публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объектов капитального строительства Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан направляет главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан следующие документы и материалы:

1) сводное заключение с рекомендациями Комиссии;

2)заключение о результатах публичных слушаний, подготовленное Комиссией по городскому хозяйству, земельным и имущественным отношениям Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан (после согласования текста протокола со всеми членами Комиссии) и опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4)заявление с обосновывающими материалами, которое обсуждалось на публичных слушаниях.

Глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных в настоящем пункте Правил, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объектов капитального строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в сети Интернет;

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

а) в течение семи дней со дня принятия направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

б) в течение четырнадцати дне со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

**Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению**
**разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного** **строительства.**

Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства могут быть заинтересованы физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявление о предоставлении разрешений на отклонение от параллельных параметров разрешенного строительства.

Право, определенное настоящим пунктом Правил, может быть реализовано только в случаях, когда:

1. применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;
2. размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключение, состав и содержание которых определяется настоящим пунктом Правил.

Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан с учетом градостроительных заключений:

1) рассматривает заявление о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, предоставленными в соответствии с требованием определенными настоящим пунктом Правил;

2) заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на предоставленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями настоящего пункта Правил;

В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что;

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление – выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе-правообладателе земельного участка.

Приложения к заявлению д олжны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 10 пункта настоящих Правил.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объектов капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

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

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

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

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

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

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

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

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

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

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

Глава 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МИХАЙЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БАКАЛИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**.**

 **Порядок внесения изменений в Правила землепользования и** **застройки.**

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

В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации основаниями для рассмотрения главой сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения Михайловский\_ сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования изменений;

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

Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию, указанную в настоящих Правилах:

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

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

3) органами местного самоуправления - в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Михайловский сельсовет;

4) органами местного самоуправления на территории - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Для подготовки своего заключения Комиссия по землепользованию и застройке может запросить заключения отдела строительства Администрации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных органов по предмету предлагаемых изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию по землепользованию и застройке.

Глава сельского поселения Михайловский\_ сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройки, 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.

**Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства федерального значения.**

Основанием для размещения объектов капитального строительства федерального значения является:

а) решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для федеральных государственных нужд за счет средств федерального бюджета на соответствующий год;

б) решение органа государственной власти Российской Федерации о разработке, утверждении и финансировании инвестиционных проектов, осуществляемых Российской Федерацией совместно с иностранными государствами, а также инвестиционных проектов, финансируемых за счет средств федерального бюджета;

в) включение объектов недвижимости в перечень строек и объектов технического перевооружения для федеральных государственных нужд на соответствующий год, утверждаемый Правительством Российской Федерации, или решение Правительства Российской Федерации о строительстве объекта недвижимости федерального значения и о подготовке документов для получения разрешения (специального разрешения) на строительство;

г) решение, зафиксированное в протоколе комиссии по инвестиционным конкурсам при Министерстве экономического развития и торговли Российской Федерации, о признании инвестиционного проекта победителем конкурса по вновь начинаемым стройкам и объектам, финансируемым за счет средств Бюджета развития Российской Федерации на конкурсной, возвратной, срочной и платной основе.

Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением, реконструкцией объектов капитального строительства федерального значения направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности размещения или эффективного использования объектов капитального строительства федерального значения.

К заявлению прилагаются:

* документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика (застройщика) на земельный участок (в случае, если земельный участок был ранее предоставлен инвестору, заказчику (застройщику);
* положительные заключения специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз, в случаях предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
* утвержденная проектно - сметная документация (обоснование инвестиций);
* лицензия заказчика (застройщика) на осуществление строительной деятельности в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменений или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы:

* в Администрацию сельского поселения:

о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;

об имущественно – правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;

о границах территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера,

в предприятия, обслуживающие инженерные сети на территории сельского поселения Михайловский сельсовет;

о возможности подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или по организации автономных систем обеспечения;

* а так же в следующие федеральные органы:

в Территориальный отдел Управления Росреестра по Республике Башкортостан о предоставлении сведений из государственного земельного кадастра;

 министерство культуры Республики Башкортостан о наличии ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры;

в министерствоприродопользования и экологии Республики Башкортостан о наличии ограничений по экологическим требованиям;

* в иные органы уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республике Башкортостан по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства федерального значения, и соответствующее изменение границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим территориальным зонам пункт, должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению подготовки документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

В случае, если предполагаемое размещение объекта капитального строительства федерального значения не предусмотрено в Генеральном плане, решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению внесения изменений в Генеральный план.

 Глава сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного сообщения на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет", в случае наличия такого сайта. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в генеральный план сельского поселения Михайловский сельсовет осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном главой IV настоящих Правил и статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Комиссия на основании внесенных и утвержденных в установленном законом порядке изменений в Генеральный план, утвержденной документации по планировке территории и с учетом результатов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в уполномоченный орган или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Уполномоченный орган по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Изменения, внесенные в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет", в случае наличия такого сайта.

Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила в судебном порядке.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Башкортостан, Бакалинского района Республики Башкортостан вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила в судебном порядке в случае несоответствия изменений внесенных в Правила законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения изменений внесенных в Правила.

**Порядок внесения изменений в Правила в случае размещения, реконструкции объектов капитального строительства регионального значения.**

Основанием для размещения объектов капитального строительства регионального значения является решение о финансировании строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения зданий, сооружений и их комплексов для региональных нужд за счет средств бюджета Республики Башкортостан на соответствующий год.

Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением, реконструкцией объектов капитального строительства регионального значения направляются в Комиссию в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности размещения или эффективного использования объектов капитального строительства регионального значения.

К заявлению прилагаются:

* документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика(застройщика) на земельный участок (в случае если земельный участок был ранее предоставлен инвестору, заказчику (застройщику));
* положительные заключения специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз, в случаях предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
* утвержденная проектно - сметная документация (обоснование инвестиций);

лицензия заказчика (застройщика) на осуществление строительной деятельности в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила, в соответствии с поступившим предложением, или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила

В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы:

* в уполномоченный орган о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;
* в уполномоченный орган об имущественно – правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;
* в Территориальный отдел Управления Росррестра по Республике Башкортостан о предоставлении сведений из государственного земельного кадастра;
* в министерство культуры Республики Башкортостан о наличии ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры;
* в министетство природопользования и экологии Республики Башкортостан о наличии ограничений по экологическим требованиям;
* в Главное управление МЧС России по Республике Башкортостан о границах территорий подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
* в предприятия, обслуживающие инженерные сети на территории сельского поселения Михайловский сельсовет о возможности подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или по организации автономных систем обеспечения;
* в иные органы уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республике Башкортостан по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов, но не позднее пятнадцати дней со дня направления запроса.

Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства регионального значения и соответствующее изменение границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим территориальным зонам, должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по подготовки документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

В случае, если предполагаемое размещение объекта капитального строительства регионального значения не предусмотрено в генеральном плане сельского поселения Михайловский сельсовет, решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению внесения изменений в Генеральный план.

Глава сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного сообщения на официальном сайте сельского поселения. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Генеральный план осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном главой IV настоящих Правил и статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Комиссия на основании внесенных и утвержденных в установленном законом порядке изменений в генеральный план сельского поселения Михайловский сельсовет, утвержденной документации по планировке территории и с учетом результатов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе сельского поселения Михайловский сельсовет. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в уполномоченный орган или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Уполномоченный орган рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе сельского поселения Михайловский сельсовет на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Изменения, внесенные в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет", в случае наличия такого сайта.

Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила в судебном порядке.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила в судебном порядке в случае несоответствия изменений внесенных в Правила законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения изменений внесенных в Правила.

**Порядок внесения изменений в Правила в случае выявления на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан**  **объектов культурного наследия.**

Предложения о внесении изменений в Правила, связанные с выявлением объектов культурного наследия, направляются в министерство культуры Республики Башкортостан, в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости формирования зоны с особыми условиями использования территории, в целях охраны вновь выявленных объектов культурного наследия, и внесения соответствующих изменений в Правила.

К заявлению прилагаются следующие документы:

* копия паспорта выявленного объекта культурного наследия, зарегистрированного в списках вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, до решения вопроса о принятии его на государственный кадастровый учет как памятника истории и культуры, в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами;
* заключение государственной историко-культурной экспертизы о возможности признания вновь выявленного объекта объектом культурного наследия;
* схему границ территории выявленного объекта культурного наследия;
* карты-схемы границ охранных зон выявленного объекта культурного наследия;
* иные, предусмотренные законодательством документы.

Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила, в соответствии с поступившим предложением, или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

 В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы в Администрацию сельского поселения:

* о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;
* об имущественно – правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;
* о границах территорий подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера,
* в предприятия, обслуживающие инженерные сети на сельского поселения Михайловский сельсовет:
* о возможности подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или по организации автономных систем обеспечения;

а так же в следующие федеральные органы:

* в Территориальный отдел Управления Росреестра по Республике Башкортостан о предоставлении сведений из государственного земельного кадастра;
* в министерство природопользования и экологии Республики Башкортостан о наличии ограничений по экологическим требованиям;
* в иные органы уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения в министерство культуры Республики Башкортостан.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по обеспечению внесения изменений в генеральный план сельского поселения Михайловский сельсовет.

Глава сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного сообщения на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет", в случае наличия такого сайта. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в генеральный план осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Комиссия на основании внесенных и утвержденных в установленном законом порядке изменений в генеральный план и с учетом результатов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 7 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в уполномоченный орган или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Уполномоченный орган по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Изменения, внесенные в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет", в случае наличия такого сайта.

Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила в судебном порядке.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила в судебном порядке в случае несоответствия изменений внесенных в Правила законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения изменений внесенных в Правила.

**Порядок внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной главой сельского поселения.**

 Предложения о внесении изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной главой сельского поселения, направляются уполномоченным органом в области архитектуры в Комиссию в форме заявления, содержащего обоснование необходимости внесения изменений в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной главой сельского поселения.

К заявлению прилагается перечень сведений, содержащих характеристики и количественные показатели предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон, а также материалы утвержденной документации по планировке территории.

Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила соответствии с поступившим предложением, или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы в Администрацию сельского поселения:

* о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;
* об имущественно – правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;
* о границах территорий подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера,
* в предприятия, обслуживающие инженерные сети на территории сельского поселения Михайловский сельсовет:
* о возможности подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или по организации автономных систем обеспечения;

а так же в следующие федеральные органы:

* в Территориальный отдел Управления Росреестра по Республике Башкортостан о предоставлении сведений из государственного земельного кадастра;
* в министерство культуры Республики Башкортостан о наличии ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры;
* в министерство природопользования и экологии Республики Башкортостан о наличии ограничений по экологическим требованиям;
* в иные органы уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения в уполномоченный орган в области градостроительной деятельности.

Глава сельского поселения не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного сообщения на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет", в случае наличия такого сайта. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Комиссия с учетом результатов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

 Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 6 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в уполномоченный орган или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Уполномоченный орган по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Изменения, внесенные в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет", в случае наличия такого сайта.

Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила в судебном порядке.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила в судебном порядке в случае несоответствия изменений внесенных в Правила законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения изменений внесенных в Правила.

**Порядок внесения изменений в Правила**

**по заявлениям физических или юридических лиц.**

Физические или юридические лица вправе обратиться в Комиссию с предложением о внесении изменений в Правила, 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.

Предложения о внесении изменений в Правила в связи с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для строительства земельном участке, направляются в Комиссию в форме заявления. К заявлению о внесении изменений в Правила связанных с размещением объекта капитального строительства на предназначенном для застройки земельном участке, прилагается схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.), общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Предложения о внесении изменений в Правила, связанных с реконструкцией объекта капитального строительства на застроенном земельном участке, направляются в форме заявления, содержащего мотивированное обоснование невозможности эффективного использования недвижимости в рамках установленных ограничений или существенного снижения стоимости недвижимости, либо невозможности осуществления частных и общественных интересов в развитии конкретной территории или нанесении вреда этим интересам.

Председатель Комиссии организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила, в соответствии с поступившим предложением, или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила.

В целях подготовки заключения Комиссия направляет запросы в Администрацию сельского поселения:

* о предоставлении информации, касающейся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон;
* об имущественно – правовом статусе территории и расположенных на ней объектах недвижимости;
* о границах территорий подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера,
* в предприятия, обслуживающие инженерные сети на территории сельского поселения Михайловский сельсовет:
* о возможности подключения к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения, или по организации автономных систем обеспечения;

 а так же в следующие федеральные органы:

* в Территориальный отдел Управления Росреестра по Республике Башкортостан о предоставлении сведений из государственного земельного кадастра;
* в министерство культуры Республики Башкортостан о наличии ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры;
* в министерство природопользования и экологии Республики Башкортостан о наличии ограничений по экологическим требованиям;
* в иные органы уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные заключения по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные регламентом работы данных органов.

Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила, связанных с размещением или реконструкцией объекта капитального строительства и соответствующее изменение границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим территориальным зонам, должно содержать требование, в соответствии с которым на заинтересованных лиц и уполномоченные органы возлагаются обязательства по подготовке документации по планировке территории или внесению изменений в ранее утвержденную документацию по планировке территории.

Глава сельского поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного сообщения на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет", в случае наличия такого сайта. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В сообщении о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном главой III настоящих Правил и статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Комиссия на основании внесенных и утвержденных в установленном законом порядке изменений в Генеральный план, утвержденной документации по планировке территории и с учетом результатов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе сельского поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в уполномоченный орган или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Уполномоченный орган по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

Изменения, внесенные в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет", в случае наличия такого сайта.

Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила в судебном порядке.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила в судебном порядке в случае несоответствия изменений внесенных в Правила законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения изменений внесенных в Правила.

Глава 10. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ
ПРОЕКТИРОВАНИЕ,СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ Михайловский СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
БАКАЛИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**.**

 **Осуществление строительства, реконструкции объектов** **капитального строительства.**

Строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, настоящими Правилами.

Строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, а также их капитальный ремонт, могут осуществлять правообладатели земельных участков в границах принадлежащих им земельных участков при условии, что указанные земельные участки сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства.

Строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан может осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее – лица, осуществляющие строительство).

Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо.

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

Для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также их капитального ремонта, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, требуется оформление следующей разрешительной документации:

- правоустанавливающих документов на земельный участок;

- градостроительного плана земельного участка;

- проектной документации, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи), а также объектов, не являющихся объектами капитального строительства (остановочных павильонов, киосков, навесов, металлических гаражей, рекламных установок), объектов вспомогательного назначения;

- положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (кроме случаев, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получивших положительные заключения государственной экспертизы и применяемые повторно, или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства);

- разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);

- согласия всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта;

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

Порядок оформления разрешительной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, а до их утверждения - соответствующими временными положениями, утвержденными постановлениями главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов или с предварительным согласованием мест размещения объектов в соответствии со статьями 30,30,30,31,32,33 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

В случае, если в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случае выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе, в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**.**Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов, и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, также обязано:

- обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора;

- предоставлять им необходимую документацию;

- проводить строительный контроль;

- обеспечивать ведение исполнительной документации;

-извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;

- обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков;

- обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если постановлением главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводятся:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией;

- строительный контроль применительно ко всем объектов капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществившее подготовку проектной документации строящегося, реконструируемого, ремонтируемого объектов капитального строительства, вправе осуществлять авторский надзор в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

**Инженерные изыскания для подготовки проектной документации.**
**Архитектурно-строительное проектирование.**

Результаты инженерных изысканий представляют собой документ о выполнении инженерных изысканий, содержащий материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и отражающий сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий, о качестве выполненных инженерных изысканий, о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после из завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, объектов капитального строительства. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Инженерные изыскания могут выполняться физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемые к лицам, выполняющим инженерные изыскания (далее – лица, выполняющие инженерные изыскания).

Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или уполномоченным им лицом (далее - заказчик) физическое или юридическое лицо.

Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурностроительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических, и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее – капитальный ремонт).

Проектная документация подготавливается застройщиком либо физическим или юридическим лицом, привлекаемым на основании договора застройщиком или заказчиком, соответствующее требованиям, которые предъявляются в соответствии с градостроительным законодательством к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженернотехнические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более трех, предназначенных для проживания одной семьи).

В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (а если они отсутствуют, то договором должно быть предусмотрено задание на выполнения инженерных изысканий);

Отношения между застройщиками и лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, регулируются гражданским законодательством. При этом застройщик обязан предоставить такому лицу:

- градостроительный план земельного участка;

- результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

- технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

Администрация сельского поселения Михайловский\_ сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

Подготовка проектной документации осуществляется на основании:

- задания застройщика;

- результатов инженерных изысканий в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

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

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

- технических условий подключения проектируемого объекта к вне площадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

Порядок оформления проектной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями главы Администрации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

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

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Выдача указанного разрешения осуществляется главой сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о его предоставлении в Комиссию по застройке.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в первом абзаце и препятствующих эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается Комиссией по застройке. Порядок организации проведения публичных слушаний определен в настоящих Правилах.

Комиссия по застройке по результатам рассмотрения заявки на своем заседании с учетом заключения о результатах публичных слушаний осуществляет подготовку рекомендаций главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения отдела строительства Администрации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию по застройке.

Глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в течение семи дней со дня поступления указанных выше 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.

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

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

**Выдача разрешения на строительство.**

Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным кодексов Российской Федерации.

Разрешение на строительство на земельном участке, расположенном на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан выдается Администрацией муниципального района Бакалинскийрайон Республики Башкортостан (далее – уполномоченный орган).

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией. Разрешение на строительство на земельном участке в данном случае выдается органом местного самоуправления по месту нахождения такого участка.

Разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство за исключением случаев, предусмотренных пунктом.

Застройщик направляет в Администрацию муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан заявление о предоставлении разрешения на строительство.

Застройщик, планирующий строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта индивидуального жилищного строительства, прилагает к заявлению о выдаче разрешения на строительство следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) проектную документацию либо схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства (материалы, содержащиеся в проектной документации):

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия);

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам);

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженернотехнического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации (предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

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

6)согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта. К заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в Администрацию муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан заявление о выдаче разрешения на строительство.

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в пунктах выше настоящих Правил.

Отдел строительства как уполномоченный орган Администрации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство проводит проверку:

- наличия необходимых документов, прилагаемых к заявлению;

- соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;

- проектной документации (в случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции) на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, и выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Отдел строительства как уполномоченный орган Администрации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

Выдача разрешения на строительство осуществляется отделом строительства Администрации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, т.е органами, уполномоченными на выдачу разрешения на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органом местного самоуправления без взимания платы. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство указанные органы направляют копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

5) иных случаях, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, получения разрешения на строительство не требуется.

Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на срок, установленный действующим градостроительным законодательством (десять лет).

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен уполномоченным органом Администрации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

Порядок выдачи разрешений на строительство на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, может определяться Правительством Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Порядок выдачи разрешений на строительство регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами.

Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

**Строительный контроль. Государственный строительный надзор.**

Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство.

В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком.

Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться правовыми актами Российской Федерации.

Государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии, опасных производственных объектов, линий связи, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Порядок осуществления государственного строительного надзора, критерий отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным и уникальным объектам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в** **эксплуатацию.**

Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора).

После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в Администрацию муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;

- градостроительный план земельного участка;

- разрешение на строительство;

- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

- документы, подтверждающие соответствие параметров достроенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения;

- схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство;

- заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора, о соответствии построенного, реконструированного, объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Уполномоченный в области градостроительной деятельности орган Администрации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в настоящем пункте Правил, осмотр объектов капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию либо об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию являются:

- отсутствие документов, указанных в настоящих Правилах;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объектов капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган Администрации муниципального района Бакалинский Республики Башкортостан, уполномоченный в области градостроительной деятельности два экземпляра копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган Администрации муниципального района Бакалинский Республики Башкортостан, уполномоченный в области градостроительной деятельности, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

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

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

Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

Порядок оформления разрешений на ввод в эксплуатацию объектов регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан а до их утверждения - временными положениями, утвержденными постановлениями главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

Глава 11. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МИХАЙЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БАКАЛИНСКИЙ РАЙОН

РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН.

**Право на строительные изменения объектов капитального**
**строительства и основания для его реализации. Виды строительных**
**изменений объектов капитального строительства.**

Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства.

Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, капитальный ремонт, строительство пристроек, снос объектов капитального строительства, затрагивающий конструктивные и другие арактеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и данным пунктом настоящих Правил.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1. строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
2. строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
3. строений и сооружений вспомогательного использования;
4. изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законами и иными нормативными правовыми актами Республики Башкортостан о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для
изменений одного вида функционального использования на другой вид
разрешенного использования объектов капитального строительства при
одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид
разрешенного использования установлен настоящими Правилами как основной
или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны,
обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных
параметров и несущих конструкций и не приведут к нарушениям требований
безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на
строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за
последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких
действий.

Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном постановлением главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района
Бакалинский район Республики Башкортостан.

**Подготовка проектной документации.**

Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения
проектной документации определяются законодательством о градостроительной
деятельности и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с частью 4 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Проектная документация подготавливается применительно к зданиям,
строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

Проектная документация подготавливается на основании договоров,
заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими
лицами, предпринимателями (исполнителями проектной документации, далее - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношение между застройщиком (заказчиком) и исполнителями
регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения
договоров о подготовке проектной документации применительно к различным
видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации № 87 от 16.02.2008 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации
является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии с настоящими Правилами с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить
проведение инженерных изысканий;

- технические условия подключения проектируемого объектов капитального
строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае
невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения)
либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических
условий;

- иные, определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные
текстовые и графические материалы, отражающие намерение застройщика
(заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не
могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим
пунктом, как обязательные документы, включаемые в задание.

Для подготовки проектной документации выполняются инженерные
изыскания в порядке, предусмотренном статьей 47 Градостроительного кодекса
Российской Федерации.

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без
выполнения соответствующих инженерных изысканий.

В соответствии с частью 2 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией, сведения о которой внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций, свидетельства о допуске (далее также - выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске) к таким видам работ. Иные виды работ по инженерным изысканиям могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных
изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на
основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицам, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных
изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении для строительства физическим или юридическим
лицам, предпринимателям прав на земельные участки, сформированные из
состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих
осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального
строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки
подключения объектов капитального строительства к сетям инженернотехнического беспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей нженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, или
правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения
технических условий и информации о плате за подключение должен определить
необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического
обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, не позднее чем за тридцать дней до принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о представлении земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и
определения платы за подключение, а также порядок подключения объектов
капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения
устанавливается Правительством Российской Федерации.

Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иным нормативными правовыми актами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации
применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства оссийской Федерации № 87 от 16.02.2008 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том
числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и
радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в
соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения оответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного
участка;

- техническими регламентами;

- результатами инженерных изысканий;

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

Проектная документация утверждается застройщиком и заказчиком.

В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса
Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной
документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом
проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при
наличии положительного заключения Государственной экспертизы.

В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса
Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной
документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом
проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при
наличии положительного заключения Государственной экспертизы.

Порядок оформления проектной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утвержденными решениями Совета сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, а до их утверждения временными положениями, утвержденными постановлениям главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

**Формирование градостроительных условий при предоставлении**
**земельных участков, находящихся в распоряжении органов местного**
**самоуправления муниципального района Бакалинский район**

**Республики Башкортостан.**

Формирование градостроительных условий при предоставлении земельных участков, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, предусматривает подготовку и утверждение документов об использовании земельных участков в соответствии с настоящими Правилами, документацией территориального планирования и документацией по планировке территории.

Подготовка документов об использовании земельных участков может осуществляться по инициативе лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков, либо по инициативе администрации сельского поселения Бакалинский сельсовет муниципального района Бакалинский района Республики Башкортостан.

В случае, если земельный участок не сформирован или его параметры не
соответствуют требованиям и ограничениям, установленным градостроительным
регламентом для соответствующей зоны (подзоны), то для подготовки
градостроительного плана земельного участка необходимо разработать и
утвердить проект межевания территории.

В случае, если в отношении предназначенного для предоставления сформированного земельного участка в соответствии с пунктом 7 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительный регламент не распространяется либо не устанавливается, то документ об использовании земельного участка готовится и утверждается уполномоченными органами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в соответствии с федеральным законодательством.

В случае предоставления участка (в том числе в границах квартала) на условиях его комплексной подготовки для последующей застройки выделенных участков (включая инженерную подготовку территории, строительство объектов транспортной, инженерной и оциальной инфраструктуры) градостроительные условия могут включать требования к уровню обеспеченности указанными объектами, к составу и параметрам подлежащих строительству (реконструкции) объектов регионального или муниципального значения, условия согласования проектов, обеспечивающих комплексную подготовку предоставляемого участка, сроки проведения работ, а также условия передачи построенных объектов эксплуатирующим организациям.

Порядок оформления разрешительной документации под комплексное освоение в целях жилищного строительства регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями Совета МР Бакалинский район Республики Башкортостан, а до их утверждения - временными положениями, утвержденными постановлениями главы сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

В случае, когда объектом передачи является подлежащее реконструкции
(завершению строительством) или реставрации здание, сооружение, то
градостроительные условия могут содержать требования к проектной
документации, а также в установленных законом случаях требования к охране
объектов культурного наследия.

При подготовке разрешительной документации на испрашиваемый вид
использования земельного участка заявитель самостоятельно несет риск,
связанный с отказом в согласовании правообладателей объектов недвижимости,
расположенных на данной территории.

**Установление публичных сервитутов.**

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим
земельным участком, которое устанавливается законом или иным нормативным
правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта
Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты устанавливаются для:

1. прохода или проезда через земельный участок;
2. использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5)забора воды и водопоя;

6) прогона скота через земельный участок;

7)сенокоса или выпаса скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке водном объекте, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих
материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и
проектов межевания территории.

Глава сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим и юридическим лицам, предпринимателям, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.),
охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах
межевания территории и указываются в документах государственного
кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с
Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое
имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов
отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных
участков и иных объектов недвижимости.

Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим
законодательством, настоящими Правилами, а также соответствующими
положениями, утверждаемыми решениями Совета МР Бакалинский район
Республики Башкортостан.

**Правовое обеспечение использования земельных участков,**
**необходимых для муниципальных нужд сельского поселения Михайловский**
**сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики**
**Башкортостан, о резервировании земель, об изъятии земельных участков.**

Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том
числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства
для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

Изъятие земельных участков для муниципальных нужд сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан может производиться в следующих целях:

- строительства новых или расширения существующих объектов транспортной и пешеходной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей, стоянок, терминалов, парков подвижного состава общественного транспорта и т.д.);

- строительства новых или расширения существующих головных сооружений и сетей инженерной инфраструктуры (теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, канализации, связи, переработки отходов и т.д.);

- строительства новых или расширения существующих объектов социальной инфраструктуры (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения, социального жилья, домов престарелых и т.д.);

- строительства новых или расширения существующих зеленых насаждений
общего пользования (парков, садов, скверов, бульваров и т.д.);

- строительства новых или расширения существующих объектов для размещения органов местного самоуправления;

- строительства новых или расширения существующих объектов пожарной
охраны, милиции, гражданской обороны и муниципальных учреждений;

- обеспечения сохранности уникальных природных территорий;

- иных муниципальных нужд.

Правовое обеспечение использования земельных участков для реализации муниципальных нужд может осуществляться путем принятия решений о резервировании земельных участков, необходимых для муниципальных нужд, и, в случае необходимости, последующего их изъятия.

Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительным основанием для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов) либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в
порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.
В соответствии со следующим документами:

1) документами территориального планирования. При наличии
документации по планировке территории решение о резервировании земель
принимается в соответствии с такой документацией;

2) решениями об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

3) государственными программами геологического изучение недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденного в установленном порядке.

Резервирование земель для нужд сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский допускается только в случаях, если указанные земельные участки не используются или не зарезервированы для федеральных нужд или нужд Республики Башкортостан.

Резервирование земель для нужд сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский осуществляется на основании решений Совета МР Бакалинский район Республики Башкортостан.

Решениями о резервировании земель устанавливаются: перечень
резервируемых земельных участков, описание их границ и цели резервирования.
В решении также указывается документация, в составе которой определена необходимость в выделении соответствующей территории (земельного участка) для государственных и униципальных нужд и площадь резервируемых земельных участков, а также сроки резервирования.

Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;

- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;

- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;

- схему резервирования земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;

- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются
решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в
государственный кадастр недвижимости.

Решение о резервировании земельных участков может приниматься одновременно с решением об утверждении документации, в составе которой определена необходимость использования указанных участков для размещения объектов, необходимых для муниципальных нужд.

Сведения о зарезервированных земельных участках учитываются в государственном градостроительном и земельном кадастрах сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Для учета сведений о зарезервированных земельных участках в составе государственного градостроительного кадастра сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район формируется и поддерживается в актуальном состоянии сводный план зарезервированных земельных участков.

Сводный план зарезервированных земельных участков содержит:

а) графический материал - схема резервирования, на которой отображаются
границы зарезервированных участков и их условное обозначение. Схема
выполняется на топографической подоснове в масштабе 1:2000;

б) текстовый материал - реквизиты решения о резервировании земельных
участков, цели резервирования и реквизиты документации, в составе которой
определена необходимость в выделении соответствующей территории
(земельного участка) для муниципальных нужд.

Решение о резервировании земельного участка подлежит отмене в случае реализации муниципальных нужд, для обеспечения которых было принято соответствующее решение, а также в случае изменения или отмены документации, на основе которой было принято решение о резервировании, включающее отказ от необходимости использования участка для муниципальных нужд.

Решение о резервировании земельных участков подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

Уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения, владения и управления земельными участками, находящимися в собственности сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, направляет копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15
Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

Государственная регистрация ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании
земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

1. истечение указанного в решении срока резервирования земель;
2. предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
3. отмена решения о резервировании земель Советом МР Бакалинский район Республики Башкортостан;
4. изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных и (или) муниципальных нужд;

5) решение суда, вступившее в законную силу.

В случае прекращения действия ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, Совет МР Бакалинский район Республики Башкортостан в течение тридцати дней с даты наступления обстоятельств, указанных выше, обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации, прекращении ограничений прав, вызванных резервированием земель.

Порядок резервирования земельных участков для муниципальных нужд определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями Совета МР Бакалинский район Республики Башкортостан, а до их утверждения - временными положениями, утвержденными постановлениями главы Администрации муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Глава 12. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МИХАЙЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА БАКАЛИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН.

**Общие положения об информационной системе**

**обеспечения градостроительной деятельности.**

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан – организованный в соответствии с требованиями действующего законодательства о градостроительной деятельности свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

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

Органом сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, является орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

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 сельского поселенияМихайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

**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:

а) о схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

б) о схемах территориального планирования Республики Башкортостан в части, касающейся территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

в) о Генеральном плане сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан;

г) о настоящих Правилах и внесении в них изменений;

д) о документации по планировке территории;

е) об изученности природных и техногенных условий на основании
инженерных изысканий;

ж) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для
государственных или муниципальных нужд;

з) о геодезических и картографических материалах;

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

а) результаты инженерных изысканий;

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

в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации
требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

г) заключение государственной экспертизы проектной документации (при необходимости);

д) разрешение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных
параметров разрешенного строительства;

е) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид
использования;

ж) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

з) акт приемки объекта капитального строительства;

и) разрешение на ввод объекта в эксплуатации;

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

л) иные документы и материалы, о застроенных и подлежащих застройке
земельных участках;

м) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Республики Башкортостан о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

Глава 13.КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА
НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ.

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

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

Уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения
земельными участками:

- осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью
земельных участков на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан
(муниципальный земельный контроль);

- осуществляет в пределах своей компетенции необходимые действия по устранению выявленных нарушений в области управления земельными участками;

- обеспечивает в рамках имеющейся компетенции защиту интересов сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан в судах, в том числе путем направления заявлений, исковых заявлений и жалоб.

Муниципальный контроль за использованием земель в сельском поселении Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан осуществляется в порядке, установленном соответствующим решением Совета муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан.

**РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Михайловский СЕЛЬСОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БАКАЛИНСКИЙ РАЙОН**

**РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**.

Глава 14. ВИДЫ И СОСТАВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.

В результате градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом РФ на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Беспублики Башкортостан установлены следующие территориальные зоны:

**1. Жилая территориальная зона.**

В состав жилых территориальных зон включены:

зона «**ЖУ.1»** - зона усадебной застройки - приусадебный участок личного подсобного хозяйства для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);

производства сельскохозяйственной продукции;

размещения гаража и иных вспомогательных сооружений;

содержания сельскохозяйственных животных с приусадебными земельными участками от 1000 до 1500 кв. м и ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства с участками от 1000 до 3000 кв. м, не требующими организации санитарно-защитных зон;

 **2. Общественно-деловая территориальная зона.**

 В состав общественных территориальных зон включены:

 зона «**ОЗ»**- зона объектов здравоохранения – размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи ( фельдшерские пункты);

зона «**ОП.1»** - зона объектов образования и просвещения - для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению);

зона «**ОД.1»**-зона обслуживания жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1,3.2,3.3,3.4,3.4.1,3.5.1,3.6,3.7,3.10.1,4.1,4.3,4.4,4.6,4.7,4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняющих вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (служба занятости населения, пункты питания малоимущих граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; для размещения отделений почты и телеграфа;

размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций;

благотворительных организаций, клубов по интересам;

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бюро);

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);

размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м;

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;

размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

зона «**В»** - зона ветеринарного обслуживания - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека; содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2;

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;

оказание услуг по содержанию и лечению бездомных животных;

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных;

 **3. Производственно-коммунальная территориальная зона**.

В состав производственно-коммунальных территориальных зон включены:

зона «**П**» – зона производственных и коммунальных объектов - для размещения объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом;

для размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности; для размещения объектов капитального строительства машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования;

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро - фаянсовой, электронной промышленности;

размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий;

размещения объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, столярной продукции, сборных домов и их частей и тому подобной продукции;

размещение объектов электросетевого хозяйства;

размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, наземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания;

размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов, не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы, нефтехранилища, нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады;

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно- бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации;

размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей, мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц с предоставлением им коммунальных услуг;

 зона «**К**» – зона размещения объектов капитального строительства коммерческо-коммунального и общественно-коммунального использования - для размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности;

размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м;

размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;

**4.** **Территориальная зона рекреационного назначения.**

 В состав рекреационных территориальных зон включены:

зона «**РО.1**»- зона рекреационного назначения - создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них;

содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1-5.5;

зона отдыха и спорта - размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища);

обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун; обустройство водными объектами (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);

размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов;

размещение спортивных баз и лагерей;

 **5. Территориальная зона ритуальной деятельности**.

В состав территориальных зон ритуальной деятельности включены:

зона «**РД**» - зона объектов ритуальной деятельности - территории для размещения кладбищ и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений;

**6. Территориальная зона транспортной инфраструктуры**.

В состав территориальных зон транспортной инфраструктуры включены:

зона «**ТТ**» - зона объектов транспортной инфраструктуры - территории транспортной инфраструктуры для размещения различного рода путей сообщения, используемых для передачи веществ: размещение трубопроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов;

зона «**ТА**» - зона объектов транспортной инфраструктуры - территории транспортной инфраструктуры для размещения различного рода путей сообщения автомобильного транспорта используемых для перевозки людей или грузов: размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;

размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дал, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту;

 **7. Территориальная зона природно-исторического каркаса**.

В состав территориальных зон природно-исторического каркаса включены территории объектов природного каркаса для сохранения и изучения растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады);

зона «**ОПТ**» - зона объектов охраняемых природных территорий - сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными;

зона «**ИКД**»- зона объектов историко-культурной деятельности- сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятники истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, является историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм;

**8. Территориальная зона сельскохозяйственного использования**.

В состав территориальных зон сельскохозяйственного использования включены зоны для ведения сельского хозяйства; содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции;

зона «**СхУ.1»** - зона сельскохозяйственных угодий – территории, предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур - растениеводства;

для выращивания зерновых и иных сельскохозяйственных культур: осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур;

зона «**СхП.1»** - зона животноводства - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных - скотоводство (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей);

оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства;

зона «**СхПХ» -** зона для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с хранением и переработкой сельскохозяйственной продукцией - размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции;

зона «**СхПП»** - зона обеспечения сельскохозяйственного производства - размещение машинно-тракторных мастерских, сельскохозяйственной техники, ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных подстанций и иного технического оборудования используемого для ведения сельского хозяйства);

**9. Территориальная зона лесов.**

В состав территориальных зон лесов включены зоны для ведения деятельности по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и не древесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели.

зона «**ЛЭ»** - зона эксплуатационных лесов - использование лесов и заготовка древесины, заготовка лесных ресурсов - деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и не древесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели;

рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов лесопилен), охрана и восстановление лесов;

заготовка живицы, сбор не древесных лесных ресурсов, в том числе гражданам для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов;

**10. Территориальная зона водных объектов.**

В состав территориальных зон водных объектов включены ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты общего пользования, специального пользования, гидротехнические сооружения.

 зона «**ВО»** - зона водных объектов общего пользования - использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купания;

использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством);

**11. Территориальная зона объектов специальной деятельности**

зона «**СД»** - зона для размещения объектов специальной деятельности - размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения. Хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки);

 **12. Территориальная зона земельных участков общего пользования**

 зона «**ТОП»** - зона территорий общего пользования - размещение объектов улично – дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства;

Глава 15. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Михайловский СЕЛЬСОВЕТ
 МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БАКАЛИНСКИЙ РАЙОН

РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН В ЧАСТИ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Карта градостроительного зонирования сельского поселения
Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики
Башкортостан 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, отображѐнных 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), приведѐн в главе
14 раздела II.

Глава 16. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
 СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МИХАЙЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
 МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БАКАЛИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ
 БАШКОРТОСТАН В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ
 ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПО ПРИРОДНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИМ И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ, А ТАКЖЕ В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ЗОН ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

**Перечень зон с особыми условиями использования территорий
сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района**

**Бакалинский район Республики Башкортостанпо санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям, а также в части зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности.**

На картах градостроительного зонирования в части границ зон с особыми
условиями использования территорий, входящих в состав карты
градостроительного зонирования сельского поселения Михайловский
сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан,
отображены следующие виды зон с особыми условиями использования
территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям, **а также зоны охраны объектов культурного наследия и зон**
**особого регулирования градостроительной деятельности**:

 **1. Зоны санитарной охраны водозаборных, водопроводных сооружений.**

 В составе зон санитарной охраны водозаборных и водопроводных сооружений отображена следующие зоны:

зона **«ЗОВ-1»** - зона 3 пояса санитарной охраны водозабора.

 **2. Зоны охраны водных объектов.**

В составе зон охраны поверхностных водных объектов отображены следующие зоны:

зона **«БП»** - береговая полоса;

зона **«ПЗП»** - прибрежной защитной полосы;

зона **«ВОЗ»** - водоохранная зона;

 **3. Зоны ограничений по природным условиям.**

В состав зоны ограничений по природным условиям отображена следующая зона:

зона **«ЗП»** - затопления, подтопления;

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

 зона **«ВОО»** - водоохранного озеленения;

зона **«СЗО»** - санитарно защитного озеленения;

зона «**РО.1»** -зона зеленых насаждений общего пользования;

 зона «**ЛЭ»** - лесов эксплуатационных;

 зона «**ВО»** - водных объектов общего пользования;

 **5. Зоны ограничений от техногенных динамических источников.**

В составе зон ограничений от техногенных динамических источников отображены следующие зоны:

Зона **«ОЗ-ТТ» -** охранная зона линейных объектов трубопроводного транспорта;

Зона **«ЭМИ»** - зона электромагнитного излучения; охранная зона линий электропередач;

 **6. 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, групп предприятий и объектов специального назначения;

зона **«СЗ-К»** - санитарно-защитная зона от кладбищ.

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

 В составе зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности отображены следующие зоны:

зона **«ИКД»** - зона объектов историко-культурной деятельности;

**Карта градостроительного зонирования сельского
поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский
район Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями
использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, а также в части зон охраны объектов культурного наследия и зон**
**особого регулирования градостроительной деятельности.**

Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район РеспубликиБашкортостан по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям, а также в части зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности в целях удобства пользования представлена в форме картографических документов, являющихся неотъемлемой частью настоящих Правил на которых отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям на основе действующих нормативных документов, а также зона объектов историко-культурной деятельности.

Перечень предприятий, формирующих границы санитарно-защитных зон.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование населенного пункта | Производственная структура | Размер СЗЗ,установленныйПравилами, м |
| С.Михайловка | Воднапорная башня | 10 |
| С.Михайловка | кладбище | 50 |
| С.Михайловка | Скотомогильник | 1000 |
| С.Михайловка | МТФ | 300 |
| Д.Буденновец | Свалка ТБО | 1000 |
| Д.Новый Шуган | Водонапорная башня | 100 |
| Д.Новый Шуган | Кладбище | 50 |
| Д.Новый Шуган | Кладбище | 1000 |
| Д.Новый Шуган | Свалка ТБО | 1000 |
| Д.Новый Шуган | МТФ | 300 |
| Д.Чумаля | Водонапорная башня | 100 |
| Д.Чумаля | Кладбище | 50 |
| Д.Чумаля | Свалка ТБО | 1000 |
| Д.Чумаля | МТФ | 300 |
| Д.Орловка | Кладбище | 50 |
| Д.Орловка | Свалка ТБО | 1000 |
| С.Бугабашево | Воднапорная башня | 10 |
| С.Бугабашево | Кладбище | 50 |
| С.Бугабашево | Свалка ТБО | 1000 |
| С.Утарово | Воднапорная башня | 10 |
| С.Утарово | Кладбище | 50 |
| С.Утарово | Свалка ТБО | 1000 |

**Перечень особо охраняемых природных территорий,
расположенных на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район РБ.**

На территории сельского поселения Михайловский сельсовет на сегодняшний день особо охраняемые природные территории (ООПТ) отсутствуют. При выявлении особо охраняемых природных территорий необходимо внести изменения в настоящие Правила.

**Перечень объектов культурного наследия,
расположенных на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район РБ.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Адрес памятника | Наименование  | Вид памятника (архитектуры, археологии) | Источник информации | Пинятие на госохрану |
| 1. | Недалеко от с. Бугабашево, на окраине леса | Бугабашевские курганы |  | КПАБ № 35  | Выявленный |

**РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

 Глава 17. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

 **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан**

 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан приведены в таблицах №1,2.

Таблица №1 **Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **вид****территориальной зоны** | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование**  | **код вида\*** | **наименование**  | **код****вида** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1. **Жилая территориальная зона**
 |
| ЖУ.1 | Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства | Размещение индивидуального жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений; | 2.1 | Блокированная жилая застройкакоммунальное обслуживаниеОбщее пользование территории | 2.33.112.0 |
| размещение индивидуального жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений;производство сельскохозяйственной продукции и содержание сельскохозяйственных животных не требующих организации санитарных зон; | 2.2 |  |  |
| ЖУ.1.1 | Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства в зоне запрещения нового строительства | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, лесами в лесопарках и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках сохранение свойств земель, являющихся особо ценными; | 9.1 | Размещение индивидуального жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений; | 2.1 |
| 1. **Общественная территориальная зона**
 |
| ОП.1 | Образование и просвещение | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Общественное питаниеРелигиозное использование | 4.63.7 |
| ОД.1ОЗ | общественная застройка - общественное использование объектов капитального строительстваЗона объектов здравоохранения | Обслуживание жилой застройки - размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1,3.2,3.3,3.4.1,3.6,3.7,3.10.1,4.4,4.5,4.6,4.8,4.9;СпортОбщее пользование территории | 2.75.112.0 | Блокированная жилая застройкаДля индивидуального жилищного строительства | 2.32.12 |
| **Производственно-коммунальная территориальная зона** |
| П | Зона производственных и коммунальных объектов | Коммунальное обслуживаниеБытовое обслуживаниеВетеринарное обслуживаниеОбщественное питаниеОбслуживание автотранспортаНедропользованиеЛегкая промышленностьПищевая промышленностьНефтехимическая промышленностьСтроительная промышленностьЭнергетикаСвязьСкладыАвтомобильный транспортВодный транспортТрубопроводный транспорт | 3.13.33.104.34.64.9.16.26.36.46.56.66.76,87.27.377.5 | Торговые центры Банковская и страховая деятельностьМагазиныГостиничное обслуживаниеВодные объектыОбщее пользование территорииСоциальное обслуживаниеБанковская и страховая деятельность | 4.24.54.44.711.012.03.24.5 |
| 1. Рекреационная территориальная зона
 |
| РО.1 | Зона зеленых насаждений общего пользования | Создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них;СпортПоля для гольфа и конных прогулокОбщественное питаниеРазвлеченияКультурное развитие | 5.15.34.64.83.6 |  |  |
| 1. **Территориальная зона земельных участков общего пользования**
 |
| ТОП | Зона территории общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства;Коммунальное обслуживание | 12.03.1 | МагазиныОбщественное питаниеОбслуживание транспорта | 4.44.64.9 |
| 1. **Территориальная зона ритуальной деятельности**
 |
| РД | Зона объектов ритуальной деятельности | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 |  |  |
| **Территориальная зона транспортной инфраструктуры** |  |
| ТА | Зона объектов автомобильного транспорта | Автомобильный транспорт | 7.2 | МагазиныОбщественное питаниеГостиничное обслуживание | 4.44.64.7 |
| ТВ | Зона объектов трубопроводного транспорта | Трубопроводный транспорт | 7.5 |  |  |
| 1. **Территориальная зона природно-исторического каркаса**
 |
| ИКД | Зона объектов историко-культурной деятельности | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм; | 9.3 |  |  |
| **Территориальная зона лесов** |
| ЛЭ | Зона эксплуатационных лесов | Заготовка древесиныЛесные плантацииЗаготовка лесных ресурсов | 10.1110.2110.3 | Охрана и восстановление лесовОхота и рыбалка | .1.45.3 |
| **Территориальная зона водных объектов** |  |  |  |  |  |
| ВО | Зона водных объектов общего пользования | Общее пользование водными объектами; | 11.1 | Специальное пользование водными объектами | 11.2 |
| **Территориальная зона объектов специальной деятельности** |
| СД | Зона объектов специальной деятельности | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки; | 12.2 |  |  |

Примечания:

 1. «Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» выполнены в соответствии с «КЛАССИФИКАТОРОМ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ»ПРИКАЗ МИНИСТЕРСТВА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 1 сентября 2014 г. N 540.

Таблица №2 **Сельскохозяйственные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **вид****территориальной зоны** | **основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| **наименование**  | **код** **вида\*** | **наименование**  | **код****вида\*** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| 1. **Территориальная зона сельскохозяйственной деятельности**
 |
| СхП1 | Территория сельскохозяйственных предприятий | Животноводство-скотоводство | 1.8 |  |  |
| СхПх | Территория сельскохозяйственных предприятий | Научное обеспечение сельского хозяйстваХранение и переработка сельскохозяйственной продукцииПитомники | 1.141.151.17 |
| СхПП | Территория сельскохозяйственных предприятий | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 |

Примечания:

 1. «Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» выполнены в соответствии с «КЛАССИФИКАТОРОМ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ»ПРИКАЗ МИНИСТЕРСТВА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ от 1 сентября 2014 г. N 540.

Таблица №3 **КЛАССИФИКАТОР ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**С изменениями и дополнениями от:** 30 сентября 2015 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка[\*](HYPERLINK#sub_1111) | Описание вида разрешенного использования земельного участка[\*\*](HYPERLINK#sub_2222) | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка[\*\*\*](HYPERLINK#sub_3333) |
| 1 | 2 | 3 |
| Сельскохозяйственное использование | Ведение сельского хозяйства.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1-1.18](HYPERLINK#sub_1011), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | 1.0 |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2-1.6](HYPERLINK#sub_1012) | 1.1 |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | 1.5 |
| Выращивание льна и конопли | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли | 1.6 |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8-1.11](HYPERLINK#sub_1018) | 1.7 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 |
| Хранение и переработкасельскохозяйственнойпродукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Обеспечениесельскохозяйственногопроизводства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Жилая застройка | Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 2.1-2.7.1](HYPERLINK#sub_1021) | 2.0 |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха. | 2.3 |
| Передвижное жилье | Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования | 2.4 |
| Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома, высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |
| Многоэтажная жилая застройка(высотная застройка) | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | 2.6 |
| Обслуживание застройки жилой | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](HYPERLINK#sub_1031), [3.2](HYPERLINK#sub_1032), [3.3](HYPERLINK#sub_1033), [3.4](HYPERLINK#sub_1034), [3.4.1](HYPERLINK#sub_10341), [3.5.1](HYPERLINK#sub_10351), [3.6](HYPERLINK#sub_1036), [3.7](HYPERLINK#sub_1037), [3.10.1](HYPERLINK#sub_103101), [4.1](HYPERLINK#sub_1041), [4.3](HYPERLINK#sub_1043), [4.4](HYPERLINK#sub_1044), [4.6](HYPERLINK#sub_1046), [4.7](HYPERLINK#sub_1047), [4.9](HYPERLINK#sub_1049), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | 2.7 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1-3.10.2](HYPERLINK#sub_1031) | 3.0 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1 - 3.4.2](HYPERLINK#sub_10341) | 3.4 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи | 3.4.2 |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1 - 3.5.2](HYPERLINK#sub_10351) | 3.5 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;устройство площадок для празднеств и гуляний;размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку, размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1 - 3.10.2](HYPERLINK#sub_103101) | 3.10 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](HYPERLINK#sub_1041) | 4.0 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5-4.9](HYPERLINK#sub_1045);размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](HYPERLINK#sub_10271) | 4.9 |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1 - 5.5](HYPERLINK#sub_1051) | 5.0 |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 |
| Причалы для маломерныхсудов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом | 6.0 |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий;добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | 6.1 |
| Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | 6.2 |
| Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей | 6.2.1 |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| Фармацевтическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 6.3.1 |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 6.5 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](HYPERLINK#sub_1031) | 6.7 |
| Атомная энергетика | Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений; размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции | 6.7.1 |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](HYPERLINK#sub_1031) | 6.8 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| Обеспечение космической деятельности | Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности | 6.10 |
| Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | 6.11 |
| Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](HYPERLINK#sub_1071) | 7.0 |
| Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) | 7.1 |
| Автомобильный транспорт | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Водный транспорт | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок | 7.3 |
| Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов | 7.4 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| Обеспечение вооруженных сил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования | 8.1 |
| Охрана Государственной границы Российской Федерации | Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 8.2 |
| 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 | 8.3 |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | 8.4 |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады) | 9.0 |
| Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 |
| Санаторная деятельность | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);размещение лечебно-оздоровительных лагерей | 9.2.1 |
| Историко-культурная деятельность | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | 9.3 |
| Использование лесов | Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 10.1-10.5](HYPERLINK#sub_10101) | 10.0 |
| Заготовка древесины | Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов | 10.1 |
| Лесные плантации | Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов | 10.2 |
| Заготовка лесных ресурсов | Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов | 10.3 |
| Резервные леса | Деятельность, связанная с охраной лесов | 10.4 |
| Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | 11.0 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 12.2 |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |
| Ведение огородничества | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 |
| Ведение садоводства | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.2 |
| Ведение дачного хозяйства | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;размещение хозяйственных строений и сооружений | 13.3 |

\* В скобках указаны иные равнозначные наименования.

\*\* Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

\*\*\* Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

**Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан**

**1.** Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные)

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

**2.** На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.

**3.** Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

ГЛАВА 18. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район**

**Республики Башкортостан**

Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **наименование показателя** | **вид территориальной зоны****«Жилая территориальная зона»** |
| **ЖУ.1** | **ЖУ.2** | **ЖУ.3** |
| минимальная площадь земельного участка (га) | 0,10,08\* | 0,06 |  |
| максимальная площадь земельного участка (га) | 0,3 | 0,1 |  |
| ширина участка по лицевой границе, м минимальная/максимальная  | 15/30 | 12 | 30 |
| ширина участка по глубине, м минимальная/максимальная | 33/200 | 30 | 30 |
| максимальное количество наземных полных этажей | 3 | 3 | 4 |
| минимальный отступ от красной линии (м) | 5 | 5 | 6 |
| максимальный коэффициент застройки (%) | 20 | 50 | 60 |
| максимальная площадь гаража (кв.м.) | 50 | 50 | 24 |
| максимальная высота ограждения (м)  | 1,8 | 1,6 | 1,6 |
| Минимальный отступ стен зданий с окнами из жилых помещений от границ соседних участков(м) | 3,0 | 3,0 | 3,0 |

\*- содержание скота и птицы не допускается.

|  |  |
| --- | --- |
| **наименование показателя** | **вид территориальной зоны****«Общественная территориальная зона»** |
| **ОЗ** | **ОП.1** | **ОП.2** | **ОД** | **ОД.1** |
| минимальная площадь земельного участка (га) | 0,06 | 0,06 | 0,1 | 0,06 | 0,06 |
| максимальная площадь земельного участка (га) | 2.5 | 2.5 | 2,5 | 2.5 | 0,5 |
| ширина участка по лицевой границе, м минимальная/максимальная  | 13/30 | 13/30 | 13/30 | 13/30 | 13/30 |
| ширина участка по глубине, м минимальная/максимальная | 13/50 | 13/50 | 13/50 | 13/50 | 13/50 |
| максимальное количество наземных полных этажей | НР | НР | НР | НР | НР |
| минимальный отступ от красной линии (м) | 25 | 25 | 25 | 10 | 10 |
| максимальный коэффициент застройки (%) | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 |
| максимальная площадь гаража (кв.м.) | НР | НР | НР | НР | НР |
| максимальная высота ограждения (м)  | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 |
| **наименование показателя** | **вид территориальной зоны****«Производственно-коммунальная и коммерческо-коммунальная территориальная зона»** |
| **П** | **К** |
| минимальная площадь земельного участка (га) | 0,15 | 0,06 |
| максимальная площадь земельного участка (га) | 5,0 | 5,0 |
| ширина участка по лицевой границе, м минимальная/максимальная  | 15/120 | 2/120 |
| ширина участка по глубине, м минимальная/максимальная | 15/120 | 2/120 |
| максимальное количество наземных полных этажей | НР | НР |
| минимальный отступ от красной линии (м) | 10 | 10 |
| максимальный коэффициент застройки (%) | 70 | 70 |
| максимальная площадь гаража (кв.м.) | НР | НР |
| максимальная высота ограждения (м)  | 2,0 | 2,0 |
| **наименование показателя** | **вид территориальной зоны «Рекреационная территориальная зона»** |
| **РО** | **РО.1** |
| минимальная площадь земельного участка (га) | 0,06 | определяются проектом |
| максимальная площадь земельного участка (га) | 2.5 | определяются проектом |
| ширина участка по лицевой границе, м минимальная/максимальная  | 13/30 | определяются проектом |
| ширина участка по глубине, м минимальная/максимальная | 13/50 | определяются проектом |
| максимальное количество наземных полных этажей | 2 | 2 |
| минимальный отступ от красной линии (м) | 10 |  |
| максимальный коэффициент застройки (%) | 60 | 40 |
| максимальная площадь гаража (кв.м.) | НР |  |
| максимальная высота ограждения (м)  | 1,6 | 1,6 |

Примечание:

1)НР - не регламентируется

2)Для территориальных зон:

- Территориальная зона общего пользования территории,

- Территориальная зона специального назначения,

- Территориальная зона транспортной инфраструктуры,

- Территориальная зона природно-исторического каркаса

предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

1. При угловом положении здания по отношению к границам земельного участка минимально допустимое расстояние от фасада с окнами жилых помещений до границы участка может быть сокращено с учетом видимости из выходящих на соседний участок окон и результатов публичных слушаний.
2. Расстояния между жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, нормами освещенности, а также в соответствии с противопожарными требованиями.
3. Минимальный размер площади земельного участка, используемого для размещения индивидуальных гаражей - 50 кв.м;

для размещения объектов мелкорозничной торговли – 5 кв.м.

1. Содержание скота и птицы на приусадебных участках допускается только в районах усадебной застройки сельского типа с размером приусадебного участка не менее 0,1 га
2. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома – 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- от других построек (бани, гаражи и др.) – 1 м;

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

6. Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

 На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

 На территориях, подверженных подтоплению, в том числе потенциальному, строительство объектов капитального строительства разрешается при условии одновременного выполнения локальных дренажно - защитных работ в соответствии с п.10.5 СНиП 22-02-2003 «Берегозащитные сооружения и мероприятия».

7. Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

8. Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена нотариально.

Сельскохозяйственные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **вид****территориальной зоны** | **виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **максимальный размер земельного участка (кв.м.)** | **минимальный размер земельного участка (кв.м.)** |
| Сх | Территория сельскохозяйственных угодий | Растениеводство | НР | 0,1 |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | НР | 0,1 |
| Овощеводство | НР | 0,1 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | НР | 0,1 |
| Садоводство | НР | 0,1 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | НР | 0,1 |
| СхП | Территория сельскохозяйственных предприятий | Животноводство | НР | 0,1 |
| Скотоводство | НР | 0,1 |
| Свиноводство | НР | 0,1 |
| Пчеловодство | НР | 0,1 |
| Рыбоводство | НР | 0,1 |
| Питомники | НР | 0,1 |
| Обеспечение сельскохозяйственногопроизводства | НР | 0,1 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | НР | 0,1 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | НР | 0,1 |

 **Иные требования к использованию земельных участков.**

**1. Требования к территориям особого градостроительного контроля.**

 На территориях сельcкого поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, имеющих
важное градостроительное значение, расположенных в зонах общественноделовых центров, а также вдоль магистралей общегородского значения, при размещении (реконструкции) объектов капитального строительства устанавливаются дополнительные требования к качеству архитектурностроительного проектирования на конкурсной основе, а также на стадии реализации проекта. К ним относятся требования, направленные на
обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функциональнообоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.

**2. Требования к зеленым насаждениям на границах соответствующих зон.**

На территории участков, расположенных вдоль границ зон, должны устанавливаться природные заграждения, которые обеспечивают защиту объектов, расположенных в зонах менее интенсивного использования, от негативного воздействия объектов, расположенных в зонах более интенсивного использования.

Проектом установлено три категории природных заграждений.

Тип 1 – плотное заграждение - земные насаждения высотой не менее 2м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 4 кв.м. на полосе шириной 10 м.

Тип 2 - полупрозрачное заграждение – земные насаждения не менее 2м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 9 кв.м. на полосе шириной 6 м.

Тип 3 - прозрачное заграждение – земные насаждения не менее 2м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 16 кв.м. на полосе шириной 3 м.

При устройстве природных заграждений бремя ответственности и затрат ложится на плечи застройщика той зоны, которая имеет более высокую относительную интенсивность в соответствии с таблицей 3.

При делении на участки незастроенной территории и выделении под застройку незастроенных участков устройства заграждений не требуется.

Определение ответственности за устройство и собственно их устройство обеспечить при застройке участков.

Если не предусмотрено схемой деления на участки, застройщик обязан сохранить либо посадить по обе стороны всех вновь построенных улиц не менее 1 дерева на 10м уличного фасада.

При устройстве озеленения бремя ответственности и затрат ложится на застройщика той зоны, которая имеет более высокую относительную интенсивность в соответствии с таблицей 3.

**Категории зеленых насаждений по типам зон.**

**Таблица 3**

|  |  |
| --- | --- |
| 1 | Примыкание |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| зона | **Т-1** | **П-1** | **ОД-1** | **Ж-1** | **Р-1** | **Р-2** | **СП-2** | **СП-1** | **П-2** | **С-1** |
| **Т-1** | х | 3 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1 |
| **П-1** |  | х | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 3 |
| **ОД-1** |  |  | х | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 |
| **Ж-1** |  |  |  | х | 3 | 3 | 2 | 2 | 1 | 3 |
| **Р-1** |  |  |  |  | х | 3 | 3 | 3 | 1 | 3 |
| **Р-2** |  |  |  |  |  | х | 3 | 3 | 1 | 3 |
| **СП-2** |  |  |  |  |  |  | х | 3 | 1 | 3 |
| **СП-1** |  |  |  |  |  |  |  | х | 1 | 2 |
| **П-2** |  |  |  |  |  |  |  |  | х | 1 |
| **С-1** |  |  |  |  |  |  |  |  |  | х |

**3. Автостоянки.**

Во всех территориальных зонах требуемое, согласно СНиП 2.07.01-89\*
количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования
для наземных стоянок, должно быть обеспечено на территории земельного
участка, в границах которого производится градостроительное изменение. При проектировании зданий, сооружений, площадок и помещений для стоянки (хранения) автомобилей, микроавтобусов и мототранспортных средств (мотоциклов, мотоциклов с коляской, мотороллеров, мопедов, скутеров и т. п.) с приведением их к одному расчетному виду (легковому автомобилю) необходимо руководствоваться СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей.

1. **Детские игровые площадки**.

Детские площадки предназначены для игр и активного отдыха
детей разных возрастов: преддошкольного (до 3 лет), дошкольного (до 7 лет),
младшего и среднего школьного возраста (7-12 лет). Площадки могут быть
организованы в виде отдельных площадок для разных возрастных групп или
как комплексные игровые площадки с зонированием по возрастным интересам. Для детей и подростков (12-16 лет) рекомендуется организация спортивноигровых комплексов (микро-скалодромы, велодромы и т.п.) и оборудование специальных мест для катания на самокатах, роликовых досках и коньках.

Расстояние от окон жилых домов и общественных зданий до границ детских площадок дошкольного возраста следует принимать не менее 10 м, младшего и среднего школьного возраста — не менее 20 м, комплексных игровых площадок — не менее 40 м, спортивно-игровых комплексов — не менее 100 м. Детские площадки для дошкольного и преддошкольного возраста следует размещать на участке жилой застройки, площадки для младшего и среднего школьного возраста, комплексные игровые площадки рекомендуется
размещать на озелененных территориях группы или микрорайона, спортивноигровые комплексы и места для катания — в парках жилого района. Детские площадки на участках детских садов, садов-яслей и школ следует проектировать согласно МГСН 4.06, МГСН 4.07.

Площадки для игр детей на территориях жилого назначения следует проектировать из расчета 0,5-0,7 кв.м на 1 жителя. Размеры и условия размещения площадок следует проектировать в зависимости от возрастных групп детей и места размещения жилой застройки в городе.

Детские площадки следует изолировать от транзитного пешеходного движения, проездов, разворотных площадок, гостевых стоянок, площадок для установки мусоросборников, участков гаражей-стоянок. Подходы к детским площадкам не должны быть организованы с проездов и улиц. При условии изоляции детских площадок зелеными насаждениями (деревья, кустарники) минимальное расстояние от границ детских площадок до гостевых стоянок и участков гаражей-стоянок следует принимать согласно
таблице 4.4.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1031, площадок мусоросборников — 15 м, отстойно-разворотных площадок на конечных остановках маршрутов городского пассажирского транспорта — не менее 50 м.

При реконструкции детских площадок во избежание травматизма следует предотвращать наличие на территории площадки выступающих корней или нависающих низких веток, остатков старого, срезанного оборудования (стойки, фундаменты), находящихся над поверхностью земли, незаглубленных в землю металлических перемычек (как правило, у турников и качелей). При реконструкции прилегающих территорий детские площадки должны быть изолированы от мест ведения работ и складирования строительных материалов.

Обязательный перечень элементов комплексного благоустройства на детской площадке включает: «мягкие» виды покрытия, элементы сопряжения поверхности площадки с газоном, озеленение, игровое оборудование, скамьи и урны, осветительное оборудование.

«Мягкие» виды покрытия (песчаное, уплотненное песчаное на грунтовом основании или гравийной крошке, мягкое резиновое или мягкое синтетическое) следует предусматривать на детской площадке в местах расположения игрового оборудования и других, связанных с возможностью падения детей. Места установки скамеек рекомендуется оборудовать твердыми видами покрытия или фундаментом. При травяном покрытии площадок необходимо предусматривать пешеходные дорожки к оборудованию
с твердым, «мягким» или комбинированным видами покрытия.

Для сопряжения поверхностей площадки и газона следует применять садовые бортовые камни со скошенными или закругленными краями. Площадки спортивно-игровых комплексов должны быть оборудованы стендом с правилами поведения на площадке и пользования спортивно-игровым оборудованием.

Осветительное оборудование должно функционировать в режиме освещения территории, на которой расположена площадка. Не допускается размещение осветительного оборудования на высоте менее 2,5 м.

**5. Предельные разрешенные уровни воздействия на окружающую**
 **среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон.**

Предельные разрешенные уровни воздействия на окружающую среду и
человека в зависимости от назначения территориальных зон приведены в
таблице 4.

Разрешенные параметры допустимых уровней воздействия на окружающую
среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон.

Таблица 4.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Террито-****риальные****зоны** | **Максимальный уровень шумового воздействия****LАэкв (дБА)** | **Максимальный уровень загрязненности атмосферного воздуха** | **Максимальный уровень электромагнитного излучения от радиотехнических средств** | **Загрязненность сточных вод** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| ЖУ | -«- | 0,8 ПДК | -«- | -«- |
| ОЗ | 65 | -«- | -«- | -«- |
| ОП | 65 | -«- | -«- | -«- |
| ОД, ОПТ | 65 | -«- | -«- | -«- |
| К, ПП, Т, ОБ, СхП | Нормируется по границе объединенной СЗЗ65 | Нормируетсяпо границе объединенной СЗЗ1 ПДК | Нормируетсяпо границе объединенной СЗЗ - 1 ПДУ | нормативно очищенные стоки на очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском |
| Р, ПК, ПИ, Сх | 65 | 0.8 ПДК | 1 ПДУ | нормативно очищенные на очистных сооружениях |
| СО | Нормируется по границе СЗЗ65 | Нормируетсяпо границе СЗЗ1 ПДК | Нормируетсяпо границе СЗЗ -1 ПДУ | нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском |

ГЛАВА 19. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ
ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

**Ограничения использования земельных участков и объектов**
**капитального строительства, на территории зон с особыми условиями**
**использования территорий по санитарно-гигиеническим и природноэкологическим требованиям.**

**Ограничения градостроительных изменений на территории зон**
**охраны водоемов.**

**Ограничения на территории прибрежной защитной полосы**

При применении разрешенных видов использования запрещается
включение в их состав в качестве вспомогательных следующих видов
использования:
 1) распашка земель;

 2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

 4) использование сточных вод для удобрения почв;

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

 6) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями
растений;

 7) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

 **Ограничения градостроительных изменений на территории зон**
**санитарной охраны водозаборов.**

Ограничения на территории санитарной охраны водозабора.

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений за исключением реконструкции и расширения основных водопроводных сооружений.

 **Ограничения градостроительных изменений на территории**
**озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса**
 **сельcкого поселения Михайловский сельсовет муниципального**
**района Бакалинский район Республики Башкортостан.**

Ограничения на территории зон лесов и лесопарков.
 На территории лесопарков запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных изменений всех видов объектов за исключением объектов рекреационного обслуживания и объектов, связанных с существующим видом функционального использования и назначения территории.

Ограничения на территории зон зеленых насаждений общего пользования.
 Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений, не связанных с основным существующим видом использования и назначения в зоне **«РО»** градостроительного регламента.

 **Ограничения градостроительных изменений на территориях**
**крутых склонов, оврагов, искусственно нарушенных участках.**

Ограничения на территориях зоны крутых склонов и оврагов.

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, связанных со строительством любого типа.

Ограничения на искусственно нарушенных участках.

Запрещены все виды использования функционального использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территорий.

**Ограничения на территории зоны шумового дискомфорта от автодороги местного значения, на территории санитарно-защитных зон магистральных трубопроводов, зон экологических ограничений от динамических техногенных источников.**

1. Для автомагистралей,  **г**аражей и автостоянок устанавливается санитарный разрыв - расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

2. Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения).

3. Ширину санитарно-защитной зоны от территории зоны шумового дискомфорта до границ садовых участков допускается принимать равной 50 м.

4. Не менее 50% ширины санитарно-защитной зоны должны иметь зеленые насаждения.

5. При осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение шумозащитных мероприятий, которые устанавливаются в зависимости от функционального использования застройки и сложившихся условий.

Ограничения на территории зоны шумового дискомфорта от электро- и
автомобильного транспорта.

При осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение
шумозащитных мероприятий, которые устанавливаются в зависимости от
функционального использования застройки и сложившихся условий, согласно
таблицы 4 «Разрешенные параметры допустимых уровней воздействия на
окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных
зон». К ним относятся такие мероприятия, как: 1) установка защитных экранов на
участках капитальной застройки, непосредственно примыкающей к транспортным
магистралям; 2) использование шумозащитных конструкций на зданиях (тройное остекление или сооружение шумоотражающего козырька и т.д.).

Ограничения на территории зоны акустической вредности от внешних
автодорог.

Запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных
изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;

- жилые здания;

- санаторно-курортные;

- отдыха.

 **Ограничения градостроительных изменений на территории зон**
**экологических ограничений от стационарных техногенных источников.**

 Запрещено размещениеновых следующих видов объектов:

- промышленных предприятий I-III класса вредности;

- предприятий пищевой промышленности;

- комплексов водопроводных сооружений;

- садоводств и дачных участков;

- жилых зданий;

-спортивных сооружений, кроме объектов социального обслуживания предприятий;

- парков;

- детских дошкольных учреждений, школ;

- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

 **Ограничения на территории санитарно-защитных зон от** **кладбищ.**

Запрещены все виды использования земельных участков, связанные с
осуществлением градостроительных изменений.

**Ограничения на территории санитарно-защитных зон от**
**источников электромагнитного излучения.**

Запрещено размещение новых следующих видов объектов:

- жилые здания;

- общественные здания.

 **Ограничения на территории зон ограничения застройки от**
**источников электромагнитного излучения, в том случае, если не**
**выполняются условия соблюдения предельно-допустимого уровня (ПДУ)**
**электромагнитного поля (ЭМП).**

Запрещено размещение новых следующих видов объектов:

- оздоровительные учреждения;

- детские учреждения;

- школы;

- дома инвалидов;

- лечебно-профилактические учреждения.

При осуществлении градостроительных изменений предусматривать:

 - организацию застройки, обеспечивающую защиту от воздействия электромагнитного поля на площадках отдыха и спорта за счет экранирующего эффекта зданий;

- расположение зданий фасадом с наименьшей площадью остекления к источнику электромагнитного излучения; - выполнение ограждающих конструкций и кровли зданий из материалов с высокими радиоэкранирующими свойствами.

 **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон охраны объектов культурного наследия.**

1. Ограничения по видам разрешенного использования:

 Запрещено размещениеновых, а также территориальное расширение существующих видов объектов:

- промышленных предприятий, научно-производственных объединений,
коммунально-складских объектов, а также иных подобных видов использования,
требующих устройства подъездных автодорог или железнодорожных вводов,
а также имеющих источники загрязнения атмосферного воздуха, воды и почв
вредными веществами;

- объектов, которые могут создавать угрозы для физической сохранности
памятников, включающие производство, использование, складирование
взрывчатых, взрывоопасных, легковоспламеняющихся, пожароопасных
радиоактивных, инфекционных веществ и материалов, биопрепаратов, ядов,
ядохимикатов и тому подобных материалов, а также источники динамических и
вибрационных воздействий, грозящих сохранности основных несущих
конструкций памятников;

- автобусных парков, таксопарков, гаражей грузовых автомобилей;

- объектов внешнего транспорта (кроме размещаемых в существующих полосах отвода железной дороги);

- эстакад (автомобильных и для внеуличного транспорта) и путепроводов;

- воздушных высоковольтных линий электропередач (ЛЭП) и открытых
понижающих подстанции;

- ТЭЦ и кустовых (межобъектных) котельных;

- наружных газопроводов, нефтепроводов, теплопроводов, продуктопроводов, иных трубопроводов;

- открытых стоянок специальных уборочных машин, пескобаз, мусороперегрузочных станций и т.п.;

- газонаполнительных станций и пунктов.

Разрешено размещениеследующих объектов только в качестве
вспомогательных к основным видам разрешенного использования:

- локальных очистных сооружений, существующих производственных предприятий при условии, что их размещения предполагается в глубине занимаемого предприятием участка и что это не приводит к увеличению санитарно-защитной зоны предприятия;

- локальных (объектных) котельных в чердачных (крышных) помещений зданий.

2. Ограничения по границам земельных участков.

Границы земельных участков должны определяться в индивидуальном
порядке на основе архивных материалов. Одна из границ участка должна
совпадать с исторической красной линией (для угловых участков - две или
больше).

3. Ограничения по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

По архитектурным решениям зданий:

- разрешены архитектурные решения зданий стилизованные под историческую застройку;

- возможны архитектурные решения зданий “контекстуальные” к окружающей застройке и “контрастные” к окружающей застройке.

По подземным конструкциям зданий (нижняя часть здания до верхнего
обреза цоколя):

- должен устраиваться верхний обрез цоколя (2- 4 см);

- рекомендуется устройство фундаментных рвов с подпором стен наклонными подкосами.

По стенам зданий:

- минимальная ширина простенков – не менее ширины проѐмов;

- минимальная высота стен от окон до кровли (включая карниз) не менее 0.9 м;

- минимальные габариты окон: высота - не менее 1.6 м., ширина - не менее 0,9 м;

- для облицовки стен запрещается применение облицовочной керамической плитки, кроме изразцов типа “кабанчик”. Разрешается применение обычной или терразитовой штукатурки (запрещается применение фактуры “внабрызг”), натурального камня;

- при окраске фасадов необходимо соблюдать правильность окраски элементов ордерной системы - в случае еѐ применения;

- лепные тяги и карнизы должны вытягиваться по шаблонам, сделанным в соответствии с классическими архитектурными обломами;

- лицевые фасадные стены должны завершаться карнизом или выносом(выпуском) кровли (на кронштейнах, кобылках, продолжениях наклонных стропил);

 - максимальная верхняя высотная отметка воротного проѐма - не выше верхней отметки оконных проѐмов 1-го этажа (или бельэтажа);

- по материалу воротные заполнения (створки или полотнища ворот, навершия) могут быть деревянные или металлические - литые, кованые, слесарные, штампованные, сварные, - но выполненными по архитектурному проекту.

По верхней части зданий (выше карниза):

- запрещается применение плоских кровель, кроме случаев обоснованной функциональной необходимости (вертолетные площадки, смотровые площадки, солярии детских и медицинских учреждений). Кровли зданий должны быть скатного типа;

- разрешены для применения следующие типы кровли: рядовое покрытие
кровельным железом (сталью) или покрытие в шашку, металлочерепица;

- окраска кровель должна производиться в соответствии с колерным бланком;

- окраска кровли медянкой может производиться без колерного бланка.
Кровля из оцинкованной стали может не окрашиваться;

- водосточные трубы (также и водоотливы, разжелобки, отметы, открытия выступающих частей по фасадам) могут выполняться из кровельного железа (с окраской медянкой или под цвет фасада) или из оцинкованного железа – без окраски;

- выпуски вентиляционных блоков и газоотходных стояков при строительстве лицевых зданий должны обкладываться кирпичом с имитацией облика печных труб;

- оголовки лифтовых шахт должны выводиться на скаты кровли, обращенные внутрь квартала.

 По решению дворов:

- длина (глубина) двора и его ширина не могут быть меньшими, чем высота (считая от уровня поверхности двора до конька кровли) самого высокого из зданий, окружающих двор (высота зданий, не отбрасывающих тень во двор, не учитывается);

- допускается устройство атриумов, перекрытых дворов, висячих садов;

- мощение мостовой и тротуаров воротного проезда должно быть идентично мощению тротуара и проезжей части, примыкающей к дому.

4.Ограничения по видам градостроительных изменений.

 Надстройка и обстройка исторически ценных зданий, а также возведение над ними мансард (мансардных этажей) запрещены.

Пристройки к исторически ценным зданиям запрещены, за исключением
особых случаев обоснованной функциональной необходимости.

Встройка между зданиями возможна при условии, что оба соседних по
отношению к предполагаемой встройке здания обращены к ней брандмауэрами.
Запрещена встройка под один карниз с соседним домом.

*Земляные работы:*

- запрещается для устройства фундаментов отрывка котлованов, механическая разработка грунта экскаваторами, бульдозерами и т.п. техникой возле существующих каменных стен и подошв фундаментов. Разработка грунта может производиться только лопатой; допускается применение миниэкскаваторов;

- запрещается забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта возле существующих каменных стен исторически ценных зданий.

*Размещение рекламы*.

Реклама (вывески, указатели и т.п.) должна выявлять и подчеркивать красоту архитектурного решения зданий, должна быть скомпонована с существующей фасадной композицией, не закрывая фасадного декора, занимать минимальную часть фасадной поверхности здания. Запрещается размещение вывесок, указателей выше уровня 1-го этажа.

*Воссоздание ранее утраченных исторически ценных зданий и сооружений (их внешних визуальных характеристик****)****.*

Восстановление ранее утраченных исторически ценных зданий и
сооружений (их внешних визуальных характеристик) разрешается при наличии
документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания:
проектная построечная документация (или еѐ копия), а также полный обмер
(архитектурный ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации.

*Снос зданий и сооружений.*

Снос разрешается в установленном порядке. При осуществлении сноса необходимо не допустить повреждений расположенных поблизости памятников. Снос исторически ценных каменных зданий и сооружений может осуществляться только при невозможности дальнейшей работы их оснований, фундаментов и капитальных стен.

Госорган по охране памятников вправе требовать для таких случаев
воссоздания внешних визуальных характеристик разбираемых зданий. Для
ценной *деревянной* застройки Госорган по охране памятников также вправе
требовать еѐ передвижки или воссоздания внешних визуальных характеристик в
несгораемых материалах.

*Окраска фасадов зданий.*

Окраска фасадов зданий согласовывается с отделом строительства администрации муниципального района Бакалинский район РБ, по согласованию с Госорганом по охране памятников. Запрещается первичная окраска фасадов, выполненных в лицевой кирпичной кладке, находящейся в сравнительно удовлетворительном состоянии. Запрещается частичная окраска фасадов.

ГЛАВА 20. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИЙ СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ Михайловский СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
БАКАЛИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН, НА КОТОРЫЕ
ДЕЙСТВИЕ РЕГЛАМЕНТА НЕ РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ.

Территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, на которые действия регламента не распространяются:

- территории объектов культурного наследия;

- территории общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, скверы, бульвары, закрытые водоемы, пляжи);

-территории линейных объектов: инженерные коммуникации, линии электропередач и линии связи, магистральные трубопроводы, железнодорожные линии;

- территории, предоставленные для добычи полезных ископаемых.

ГЛАВА 21. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ Михайловский СЕЛЬСОВЕТ
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН, НА КОТОРЫЕ ДЕЙСТВИЕ РЕГЛАМЕНТА НЕ
РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ.

Ограничения использования земельных участков, расположенных в
границах территорий общего пользования*,* обуславливаются положениями
нормативных правовых актов органов местного самоуправления, издаваемыми в
соответствии с действующим федеральным законодательством.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, на который действия регламента не распространяются в части территорий общего пользования.**

Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, обуславливаются положениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, издаваемых в соответствии с действующим федеральным законодательством.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан может допускаться размещение следующих объектов:

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

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

- попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания).

Ограничения использования земельных участков, занятых линейными объектами, определяются техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, на который действия регламента не распространяются в части территорий линейных объектов.**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, на который действия регламента не распространяется в части территорий линейных объектов, изложены в пункте «Ограничения на территории зоны шумового дискомфорта от автодороги местного значения, на территории санитарно-защитных зон магистральных трубопроводов, зон экологических ограничений от динамических техногенных источников».

**Ограничения использования земельных участков на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, на который действия регламента не распространяются в части территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых.**

Использование земельных участков на территории сельского поселения Михайловский сельсовет муниципального района Бакалинский район Республики Башкортостан, на который действия регламента не распространяются в части территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых, а также ограничения использования данных земельных участков устанавливаются в соответствии с Федеральным законом N 27-ФЗ от 03.03.1995 "О недрах".

Застройка земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, запрещается, кроме случаев, установленных Федеральным законом N 27-ФЗ от 03.03.1995 "О недрах".

**Ответственность за нарушение настоящих Правил.**

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