**ГЛАВА XII. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НИЖНЕАВРЮЗОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АЛЬШЕЕВСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН.**

**Статья 50. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры размещенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 3.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**Таблица 3.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Зона | Минимальная площадь, га | Минимальная длина по уличному фронту, м | Минимальная ширина на/глубину, м | Максимальный процент застройки, % | Минимальный процент озеленения, % | Максимальная высота здания до конька крыши, м | Максимальная высота оград, м | Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, м |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Ж-1 | 0,10-0,12 | 15 | 30 | 20-40 | 20 | 12 | 1,5 | 2 |
| ОД-1 | 0.03-0,1 | 15 | 15 | 60 | 10-20 | 16 | - | ст. 50,ч.2 |
| Т-1 | НР | НР | НР | НР | 20 | НР | НР | ст. 50,ч.2 |
| П-1 | 0.5 | 120 | 160 | 65 | НР | 20 | НР | ст. 50,ч.2 |
| П-2 | 0,5 | 60 | 80 | 70 | 20 | НР | 2,0 | ст. 50,ч.2 |
| Р-1 | 0,5 | НР | НР | 30 | 50 | 10 | 1,5 | ст. 50,ч.2 |
| Р-2 | 0.5 | НР | НР | 20 | 50 | НР | 1,5 | ст. 50,ч.2 |
| СП-1 | 0.5 | НР | НР | НР | 50 | НР | 2,0 | ст. 50,ч.2 |
| СП-2 | НР | НР | 50 | НР | 50 | НР | 2,0 | ст. 50,ч.2 |
| С-1 | 0.12-0.5 | НР | НР | 40 | 50 | НР | 1,5 | ст. 50,ч.2 |
| НР | НЕ РЕГЛАМЕНТИРУЕТСЯ |  |

**2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков**

**ГЛАВА XV. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.**

**Статья 67. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства,

расположенного на территории сельского поселения Нижнеаврюзовский сельсовет, разрешенным считается такой вид использования, который соответствует:

1) градостроительным регламентам использования территории;

2) ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования

территории;

3) иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных

участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных

участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с перечнем разрешённых и условно разрешённых видов деятельности и Классификатором.

3. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных

участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке Нижнеаврюзовского сельского поселения.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства на территории сельского поселения осуществляется в

соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований

технических регламентов.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

1) применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

2) правообладателем направлено уведомление в орган местного самоуправления Нижнеаврюзовского сельского поселения о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном ГрК РФ и настоящими ПЗЗ.

7. В случаях если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решение о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается органами исполнительной власти Республики Башкортостан, Альшеевского района Республики Башкортостан

8. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного

участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением линейных объектов и других случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

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

**Статья 68. Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. 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.

2. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны. Санитарно-защитные зоны объектов могут распространяться только в границах территориальной зоны, в которую входит данный объект.

3. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

1) проезды общего пользования;

2) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

4) благоустроенные, в том числе озелененные, площадки для кратковременного отдыха; площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

5) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную безопасность.

4. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пунктах 1 и 3 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

5. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, строений, сооружений основных видов разрешённого использования, расположенных на

территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

6. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

7. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими ПЗЗ к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено уполномоченным органом местного самоуправления Нижнеаврюзовского сельского поселения.

**Статья 69. Условно разрешённые виды использования земельных участков**

**и объектов капитального строительства**

1. Условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства устанавливается в случаях, когда вид использования может оказывать негативное воздействие на окружающую среду, но сведения об этом или размеры такого влияния не установлены. Разрешение на условно разрешенный вид использования устанавливается через процедуру публичных слушаний с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску возможного негативного воздействия.

2. Таким образом, целесообразно применять условно разрешенные виды использования

земельных участков и объектов капитального строительств в отношении объектов, характеристики которых не удается определить в период подготовки Правил. В этом случае, ответственность по доказательству соответствия объекта разрешенному использованию ложится на собственника объекта, который при необходимости совершить сделку, либо осуществить реконструкцию, развитие своего объекта должен предъявить органу местного самоуправления доказательства о не причинении вреда окружающей природной среде и среде жизнедеятельности населения соответствующим объектом капитального строительства.

**Статья 70. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный**

**вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) – виды использования, которые отсутствуют в перечне видов разрешённого использования. Порядок предоставления на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства регламентируется ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определённом настоящими Правилами.

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

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

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется в соответствии с настоящими ПЗЗ и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе поселения.

9. На основании указанных в ч. 8 рекомендаций Комиссии глава администрации

Нижнеаврюзовского сельского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

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

11. В соответствии с ч. 11 ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в

случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта

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

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о

предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в

предоставлении такого разрешения.

|  |  |
| --- | --- |
| **Глава XV** | **ГЛАВА XV. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.** |