**СОВЕТ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГАЙНИЯМАКСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АЛЬШЕЕВСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

**РЕШЕНИЕ**

**Об утверждении правил землепользования и застройки в сельском поселении Гайниямакский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законодательством Российской Федерации, Совет сельского поселения Никифаровсикй сельсовет решил:

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки в сельском поселении Гайниямакский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня официального обнародования.

3. Контроль за исполнением данного решения возложить на комиссию по бюджету, налогам, вопросам муниципальной собственности, по развитию предпринимательства, земельным вопросам, благоустройству и экологии.

Глава сельского поселения Н.З.Насибуллина

**с. Гайниямак**

**«**24июня 2015 г.

№ 222

Утвержден

решением Совета сельского поселения

Гайниямакский сельсовет

 от «24» мая 2014 г. № 222

**Правила землепользования и застройки в сельском поселении Гайниямакский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Правила землепользования и застройки сельского поселения Гайниямакский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан являются нормативно-правовым актом сельского поселения, 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 Совета сельского поселения Гайниямакский сельсовет. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения Гайниямакский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории сельского поселения Гайниямакский сельсовет – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил застройки являются:

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

 создание условий для планировки территории сельского поселения Гайниямакский сельсовет;

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.

Правила застройки регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

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

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

организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

разработка, согласование и утверждение проектной документации;

выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

подготовка документации по планировке территории;

внесение изменений в настоящие Правила.

**1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

Градостроительное зонирование – зонирование территории сельского поселения Гайниямакский сельсовет в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейнокабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

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

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).

**2. Открытость и доступность информации о землепользовании**

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

**землепользования и застройки**

2.1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2.2. Администрация сельского поселения Гайниямакский сельсовет 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.

2.3. 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 Гайниямакский сельсовет.

**3. Застройщики**

3.1. 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.

3.2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах, установленных нормами действующего гражданского и земельного законодательства.

3.3. Застройщики имеют право:

осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

в случаях, установленных нормами действующего законодательства обращаться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Застройщики обязаны:

соблюдать требования градостроительных регламентов;

использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства,

реконструкции в соответствии с проектной документацией;

безвозмездно передать в орган, выдавший 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, по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных статьей 48 Градостроительного кодекса РФ № 190-ФЗ, 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;

исполнять иные обязанности, установленные законодательством.

**4. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления**

**в области землепользования и застройки**

К полномочиям представительного органа муниципального образования в области землепользования и застройки относятся:
- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.

2. К полномочиям сельского поселения Гайниямакский сельсовет в области землепользования и застройки относится принятие решений о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 3 статьи 15 настоящих Правил.

3. К полномочиям сельского поселения Гайниямакский сельсовет относятся:

утверждение документации по планировке территории;

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

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

принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки; установление публичного сервитута.

4. К полномочиям сельского поселения относятся:

обеспечение разработки документации по планировке территории;

формирование земельных участков как объектов недвижимости;

выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;

выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц.

**5. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования**

**и застройки сельского поселения Гайниямакский сельсовет**

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

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

**Глава 2. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ**

**6. Общие положения о планировке территории**

6.1. 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.

6.2. 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;

границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения.

6.3. 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.

6.4. границ зон с особыми условиями использования территории.

6.5. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения Гайниямакский сельсовет в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для целей, связанных со строительством.

6.6. 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.

6.7. 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.

**7. Подготовка документации по планировке территории**

7.1. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения Гайниямакский сельсовет осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования РФ, РБ, Генеральным планом

Сельского поселения Гайниямакский сельсовет настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

7.2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения Гайниямакский сельсовет, физических и юридических лиц.

7.3. Основанием для разработки документации по планировке территории является решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией сельского поселения Гайниямакский сельсовет , подлежащее опубликованию в порядке, установленном ч. 2 ст. 46 Градостроительного кодекса РФ.

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

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

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

7.7. Документация по планировке территории разрабатывается в соответствии с действующим законодательством.

7.8. Администрация сельского поселения Гайниямакский сельсовет осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 7.1. настоящих правил по результатам проверки администрация сельского поселения Гайниямакский сельсовет принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет или об отклонении данной документации и о направлении ее на доработку.

7.9. Глава сельского поселения Гайниямакский сельсовет принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном положениями о публичных слушаниях на территории сельского поселения Гайниямакский сельсовет.

7.10. Администрация сельского поселения Гайниямакский сельсовет не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний, направляет главе администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7.11. Глава администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет 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 Гайниямакский сельсовет на доработку с учетом указанных протокола и заключения. Документация по планировке территории утверждается главой администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет

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

7.13. 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.

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

**Глава 3. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

**8. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам** **землепользования и застройки на территории сельского поселения Гайниямакский сельсовет**

8.1. Публичные слушания проводятся в случаях:

 предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

 предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

 подготовки документации по планировке территории по инициативе администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории;

 подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

 установления публичных сервитутов.

8.2. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 8.1 настоящих правил определяется нормативным правовым актом представительного органа сельского поселения Гайниямакский сельсовет.

**Глава 4. РАЗРЕШЕНИЕ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. РАЗРЕШЕНИЕ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**9. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, устанавливаемом постановлением администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет.

**Глава 5. ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО.** **РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

**10. Проектная документация**

10.1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические 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.

10.2. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

10.3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ. Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

10.4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47–49 Градостроительного кодекса РФ.

**11. Разрешение на строительство**

11.1. 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 их капитальный ремонт. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

11.2. Разрешение на строительство выдает администрация сельского поселения Гайниямакский сельсовет, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти сельского поселения Гайниямакский сельсовет для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения, регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в

том числе путем выкупа, земельных участков.

11.3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Башкортостан или администрацией сельского поселения Гайниямакский сельсовет в соответствии с их компетенцией.

11.4. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным

Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

11.5. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

**12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

12.1. 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.

12.2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает администрация сельского поселения Гайниямакский сельсовет.

12.3. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

12.4. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

**13. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

13.1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

13.2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.

* 1. Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Глава 6. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**14. Порядок установления территориальных зон**

14.1. Территориальные зоны установлены с учетом:

 возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

 функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения Гайниямакский сельсовет;

 определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

 сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

 планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

 предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

14.2. Границы территориальных зон установлены по:

 линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

 красным линиям;

 границам земельных участков;

 естественным границам природных объектов;

 иным границам.

14.3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

**15. Порядок применения градостроительных регламентов**

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

15.2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

 функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения Гайниямакский сельсовет;

 видов территориальных зон;

 требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

15.3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

15.4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

 в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, 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 РФ об охране объектов культурного наследия;

 в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

 занятые линейными объектами;

предоставленные для добычи полезных ископаемых.

15.5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти или уполномоченными органами местного самоуправления сельского поселения Гайниямакский сельсовет в соответствии с федеральными законами.

**16. Виды разрешенного использования земельных участков**

**и объектов капитального строительства**

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

 основные виды разрешенного использования;

 условно разрешенные виды использования;

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

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

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

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

16.5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

**17. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

17.1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах территориальных зон, определяется:

 градостроительными регламентами;

 ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам с особыми условиями использования.

17.2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

17.3. В границах санитарно-защитных зон запрещается размещение:

жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

17.4. В границах санитарно-защитных зон допускается размещение:

нежилых помещений для дежурного аварийного персонала;

помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

зданий управления;

конструкторских бюро;

зданий административного назначения;

научно-исследовательских лабораторий;

клиник;

спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа;

бань;

прачечных;

объектов торговли и общественного питания;

мотелей;

гостиниц;

гаражей;

 площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта;

 пожарных депо;

 местных и транзитных коммуникаций;

 электроподстанций;

 нефте- и газопроводов;

 артезианских скважин для технического водоснабжения;

 водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды;

 канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения;

автозаправочных станций;

станций технического обслуживания автомобилей.

17.5. Водоохранные зоны выделяются 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.

17.6. В границах водоохранных зон запрещается:

использование сточных вод для удобрения почв;

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

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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.

**Глава 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**18. Порядок внесения изменений** **в Правила землепользования и застройки**

18.1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

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

 исполнительными органами государственной власти Республики Башкортостан в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

органами местного самоуправления сельского поселения Гайниямакский сельсовет в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Гайниямакский сельсовет;

 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.

18.2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет.

18.3. Глава администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней с момента получения заключения комиссии принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в администрацию сельского поселения Гайниямакский сельсовет.

18.4. Основаниями для рассмотрения главой администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

 несоответствие Правил Генеральному плану сельского поселения Гайниямакский сельсовет возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

 поступление предложений об изменении границ территориальных зон,

изменении градостроительных регламентов.

18.5. Глава администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Указанное сообщение также может быть распространено по радио и телевидению.

18.6. Администрация сельского поселения Гайниямакский сельсовет осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения Гайниямакский сельсовет, схемам территориального планирования Республики Башкортостан, схемам территориального планирования Российской Федерации (указать сроки).

18.7. По результатам указанной проверки администрация (наименование муниципального образования) направляет в срок, равный \_\_\_ (указать срок) проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Главе сельского поселения Гайниямакский сельсовет или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 6 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

18.8. Глава сельского поселения Гайниямакский сельсовет при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по данному проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

На основании принятого Главой сельского поселения Гайниямакский сельсовет решения о проведении публичных слушаний обеспечивается в установленный срок опубликование проекта изменений в Правила.

18.9. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном нормативным правовым актом представительного органа сельского поселения Гайниямакский сельсовет.

18.10. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает в срок \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (указать срок) внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет.

Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются

протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

18.11. Глава администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган сельского поселения Гайниямакский сельсовет и об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

18.12. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается представительным органом сельского поселения Гайниямакский сельсовет.

18.13. Представительный орган сельского поселения Гайниямакский сельсовет по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила землепользования и застройки или направить проект изменений главе администрации сельского поселения Гайниямакский сельсовет на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

18.14. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

18.15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

**19. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно действующему законодательству.