**СОВЕТ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ВОЗДВИЖЕНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА АЛЬШЕЕВСКИЙ РАЙОН**

**РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

 **РЕШЕНИЕ**

**О внесении изменений и дополнений в решение Совета сельского поселения от 28 октября 2014 года №181/1 «Об утверждении Правил землепользования и застройки сельского поселения Воздвиженский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан»**

В целях исполнения действующего законодательства в области градостроительной деятельности на основании ст.28 Федерального закона от 06.10.2003г № 131 ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст.8.32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ), Закона Республики Башкортостан от 29.12.2004г «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Башкортостан», руководствуясь Уставом сельского поселения Воздвиженский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан Совет сельского поселения Воздвиженский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан р е ш и л:

1. Внести изменения и дополнения в решение Совета сельского поселения от 28 октября 2014 года №181/1 «Об утверждении Правил землепользования и застройки сельского поселения Воздвиженский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан**»** в части

 статьи 14. «Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами»;

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

изложив в новой редакции согласно приложения №1.

2.Настоящее решение обнародовать на информационном стенде и разместить в официальном сайте администрации сельского поселения Воздвиженский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан.

3.Конроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссии по земельным вопросам, благоустройству и экологии.

Глава сельского поселения Ф.Н.Мазитов

с.Воздвиженка

24 ноября 2016 года

№70

Приложение 1

 к решению Совета сельского поселения Воздвиженский сельсовет

 муниципального района Альшеевский район

Республики Башкортостан

 от 24 ноября 2016г. №70

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

Статья 14. **Положение** **об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Воздвиженский сельсовет муниципального района Альшеевский район Республики Башкортостан.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

- собственники квартир в многоквартирных жилых домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и требования:

а) многоквартирные жилые дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от ОАГ о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях

 **Статья 40. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры размещенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

Размеры земельных участков, выделяемых под ЛПХ должны быть не менее 1000 кв.м, но не более 3000 кв.м и индивидуальное жилищное строительство в существующей застройке должны быть не менее 300 кв.м, но не более 1500 кв.м, согласно постановлению муниципального района Альшеевский района Республики Башкортостан.

Каждый выделенный земельный участок должен соответствовать критерию элементарности.

Строительство индивидуальных двухквартирных жилых домов не целесообразно.

Этажность жилой застройки определяется из сложившейся застройки либо предусматривается планировочной документацией.

Жилые дома располагаются на земельных участках, как правило, с отступом от красной линии:

магистральных улиц – не менее 5 м, жилых – не менее 3 м.

Допускается уменьшение отступа либо постановка жилых домов по красной линии с учетом сложившейся градостроительной документации.

Хозяйственные постройки следует располагать в глубине участка без выноса на линию застройки.

Хозяйственные постройки и бытовые помещения могут сооружаться отдельно стоящими или блокированными между собой, или жилым домом.

Хозяйственные помещения, кроме помещений для содержания скота, дворовой уборной и мусоросборника, допускается разместить в цокольных и подвальных этажах жилого дома. Допускается также устройство погреба под отдельными хозяйственными помещениями.

Запрещается размещение гаражей под жилыми помещениями дома, строительство индивидуальных гаражей на приусадебном участке производится без нарушения линии застройки.

Жилой дом и надворные постройки выше 2,5 м следует размещать на расстоянии не менее 4,5 м от границы соседнего земельного участка при условии соблюдения противопожарных нормативов. Надворные постройки до 2,5 м высотой допускается размещать на расстоянии не менее 1м от границы участка.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию землевладельцев.

Кусты и ягодники на приусадебном участке разрешается высаживать в 1 м от границы соседнего участка, деревья – в 3 метрах, от наружной стены дома деревья высаживают в 5 м, кустарники – в 1,5 м, от мачт и опор осветительной сети деревья в 4 м, от подземных сетей газопроводов, канализации, теплосетей – в 1,5 м, при бесканальной прокладке в 2 м деревья и кустарники в 1м.

Ограждение приусадебных земельных участков со стороны улицы производится по согласованию с администрацией поселения, высота ограждения приусадебного земельного участка в жилой улице должна быть единая, но не более 1,6 м. Допускается ограждение из штакетника, сетки-рабицы с металлической обрешеткой, из полосового железа с декоративными элементами, из камня и бетона, допускается зеленая изгородь. Для ограждения пчельников на приусадебном участке обязательно устройство глухих заборов высотой не менее 2 метров.

Вдоль проезжей части дороги силами индивидуального застройщика прокладывается водоотводная канава, содержание которой также возлагается на застройщика.

 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 2.

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Обозначе ниезоны | Мини-маль ная площадь(га) | Мини-мальная длина стороны по уличному фронту(м) | Минималь ная ширина /глубина(м) | Макси-мальный коэффи-циент застройки(%) | Минимальный коэффициент озеленения(%) | Максимальная высота здания до конька крыши, м | Максималь-ная высотаоград(м) | Минимальные отступы зданий, строений, сооруженийотграниц земельных участков |
| 1 | 2\* | 3\* | 4\* | 5\* | 6 | 7 | 8 | 9 |
| **Ж-2** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Инд. жилые дома** | 0.03 | 15 | 30 | 40 | 20 | 12 | 1.5 | 2 |
| **Блок.****жилые дома** | 0.03 | 6 | 25 | 50 | 20 | 12 | 1.5 | 2 |
| **Ж-1** | 0.10 | 42 | 24 | 60 | 10 | 12 | – | 2 |
| **О-1** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **жилые****дома** | 0.10 | 27 | 24 | 60 | 10 | 16 | – | ст.40 ч.2 |
| **общ.****объекты** | 0.20 | 42 | 24 | 80 | 10 | 16 | 1.5 | ст.40 ч.2 |
| **О-2** |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **жилые** **дома** | 0.10 | 42 | 24 | 60 | 10 | 16 | – | ст.40 ч.2 |
| **обществ****объекты** | 0.16 | 40 | 26 | 70 | 10 | 16 | 1.8 | ст.40 ч.2 |
| **обществ****объекты** | 0.10 | 30 | 26 | 60 | 20 | 16 | 1.8 | ст.40 ч.2 |
| **П** | 2.0 | 120 | 160 | 65 | 20 | 20 | НР | ст.40 ч.2 |
| **Т** | НР | НР | НР | НР | 20 | НР | НР | ст.40 ч.2 |
| **Р-1** | 4.0 | НР | НР | 20 | 50 | 10 | 1.5 | ст.40 ч.2 |
| **Р-2** | 1.0 | НР | НР | 30 | 50 | НР | 1.5 | ст.40 ч.2 |
| **С** | 2.0 | НР | НР | НР | 50 | НР | 2.0 | ст.40 ч.2 |

 Примечания:

 НР – не регламентируется

 \* – рекомендуемые параметры

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

2.1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам  территорий, на которых земельные участки не сформированы;

в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

2.3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 3 метров;

В случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от  границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

2.4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 2 и 3 настоящей статьи устанавливаются:

для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания,  выходящих на магистральные улицы – 6 метров;

для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

для прочих зданий – 0 метров.