РАЗДЕЛ III. Градостроительные регламенты

### **Глава 16. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **16.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам сельского поселения Семилетовский сельсовет МР Дюртюлинский район Республики Башкортостан приведены в таблице 1.

### **16.1.1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**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, причалы и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

### **глава 17. Градостроительные регламенты в части  предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**17.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

Таблица 2

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование****показателя** | **Ж-1** | **Ж-2** | **Ж-3** | **Ж-4** | **Ж-5** | **ОД-1**общ. об. | **П** | **Р-1** | **Р-2** | **Р-3** | **СП-1** |  **СП-2** |  **СП-3** | **Т** | **Т-1** | **СХ** |
| Минимальная площадь земельного участка, га | 0,10 | 0,07 | 0,12 | 0,10 | 0,10 | 0,02 | 0,1 | 0,02 | 0,2 | 0,03 | НР | НР | НР | НР | НР | 0,06 |
| Максимальная площадь земельного участка, га | 0,30 | НР | 0,30 | НР | 0,30 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| Минимальная ширина, м | 15 | 27 | 15 | 15 | 15 | 14 | 15 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| Минимальная длина на глубину, м | 30 | 24 | 30 | 30 | 30 | 14 | 30 | НР | 160 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| Минимальный отступ от красной линии, м | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | НР | НР | НР | НР | НР | 5 |
| Минимальный отступ от границ земельных участков, м | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | НР | НР | НР | НР | НР | 3 |
| Максимальное количество наземных полных этажей | 3 | 5 | 3 | 5 | 3 | 4 | 2 | 2 | 2 | 2 | НР | НР | НР | НР | НР | 3 |
| Максимальный коэффициент застройки, % | 20 | 60 | 50 | 50 | 50 | 70 | 70 | 30 | 30 | 30 | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| Минимальный процент озеленения, % | 20 | 60 | 20 | 20 | 20 | 10 | 20 | 50 | 50 | 50 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | НР |
| Максимальная высота оград, м | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | НР | НР | 1,5 |

1. НР - Не регламентируется

2. Для территориальных зон специального назначения, особо охраняемых территории, транспортной инфраструктуры, водных объектов предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

### **17.2. Иные требования к использованию земельных участков**

**1. Требования к территориям особого градостроительного контроля**

Натерриториях сельского поселения Семилетовский сельсовет МР Дюртюлинский район Республики Башкортостан, имеющих важное градостроительное значение, расположенных в зонах общественно-деловых центров, а также вдоль улиц магистрального значения, при размещении (реконструкции) объектов капитального строительства устанавливаются дополнительные требования к качеству архитектурно-строительного проектирования на конкурсной основе, а также на стадии реализации проекта. К ним относятся  требования, направленные на  обеспечение  архитектурно-выразительного, эстетического и функционально-обоснованного объемно-пространственного решения  градостроительных комплексов.

### **2. Требования к зеленым насаждениям на границах соответствующих зон**

На территории участков, расположенных вдоль границ зон, должны устраиваться зеленые насаждения, которые обеспечивают защиту объектов, расположенных в зонах менее интенсивного использования, от негативного воздействия объектов, расположенных в зонах более интенсивного использования;

Определение ответственности за устройство озеленения и собственно их устройство следует обеспечить при застройке участков.

### **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.

### **4. 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** | **Максималь-ный 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** |
| **Ж-1** | **55** | **0.8 ПДК** | **1 ПДУ** | **нормативно очищенные на локальных очистных сооружениях** |
| **Ж-2** | **-«-** | **1 ПДК** | **-«-** | **-«-** |
| **Ж-3**  | **-«-** | **-«-** | **-«-** | **-«-** |
| **Ж-4** | **-«-** | **-«-** | **-«-** | **-«-** |
| **Ж-5** | **-«-** | **-«-** | **-«-** | **-«-** |
| **ОД-1** | **65** | **-«-** | **-«-** | **-«-** |
| **П** | **Нормируется по границе объединенной СЗЗ****65** | **Нормируется****по границе объединенной СЗЗ****1 ПДК** | **Нормируется****по границе объединенной СЗЗ - 1 ПДУ** | **нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском** |
| **Р-1** | **-«-** | **0.8 ПДК** | **1 ПДУ** | **-«-** |
| **Р-2** | **-«-** | **не нормируется** | **не нормируется** | **не нормируется** |
| **Р-3** | **-«-** | **не нормируется** | **не нормируется** | **не нормируется** |
| **СХ** |  |  |  |  |
| **СП-1** | **объединенной СЗЗ****65** | **Нормируется****по границе объединенной СЗЗ****1 ПДК** | **Нормируется****по границе объединенной СЗЗ -1 ПДУ** | **нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском** |
| **СП-2** | **Нормируется по границе ВД****65** | **Нормируется по границе ВД****1 ПДК** | **Нормируется по границе ВД****1 ПДУ** | **-«-** |
|  **СП-3** | **Нормируется по границе объединенной СЗЗ****65** | **Нормируется****по границе объединенной СЗЗ****1 ПДК** | **Нормируется****по границе объединенной СЗЗ -1 ПДУ** | **нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском** |
|  **Т** | **-«-** | **0.8 ПДК** | **1 ПДУ** | **-«-** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Террито-****риальные****зоны** | **Максималь-ный 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** |
|  **Т** | **-«-** | **0.8 ПДК** | **1 ПДУ** | **-«-** |

### **глава 18. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

### **18.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон  с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям.**

### **18.1.1.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 на территории водоохранной зоны

При применении разрешенных видов использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных следующих видов использования:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) 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.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды

### **18.1.2.Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов**

#### Ограничения на территории I пояса санитарной охраны водозаборов

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений за исключением реконструкции и расширения основных водопроводных сооружений.

#### Ограничения на территории II пояса санитарной охраны водозаборов

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

1) объекты, вызывающие, химическое загрязнение (склады ядохимикатов, ГСМ, удобрений, мусора, накопителей, шламохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов и т.д.);

 2) объекты, вызывающие микробное загрязнение (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища и т.д.).

При осуществлении строительства, реконструкции обязательно наличие организованного водоснабжения, водоотведение, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой.

**18.1.3. Ограничения градостроительных изменений на территории зон затопления паводковыми водами (отсутствует).**

#### Ограничения на пойменных территориях

При применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохраной зоне, а также запрещенывсе виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.

### **18.1.4. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса сельского поселения Московский сельсовет МР Дюртюлинский район Республики Башкортостан.**

#### Ограничения на территории зоны особо охраняемых ландшафтов и территории историко-культурного назначения (отсутствует).

Запрещены все виды использования земельных участков**,** не связанных с основным существующим видом использования и назначения.

При применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных видов использования стоянок автомашин длительного хранения.

#### Ограничения на территории парковых зон.

Запрещено размещениевсех видов объектов за исключением видов разрешенного использования земельных участков  в  рекреационной зоне. Ограничения по сохранению естественного ландшафта на территории парковой зоны см. таблицу 5.

#### Ограничения на территории рекреационно-оздоровительных зон

  Ограничения по сохранению естественного ландшафта на территории парковой зоны

  Таблица 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  Виды подзон парковой зоны**«ПЗ»**, (площадь, га) | Виды разрешенного использования территории и унифицированные типы разрешенных объектов | Максимальная площадь застройки,га | Миним. площадь естественных ландшафтов на участке, га | Общая площадьучастка, га |
| 1.      | 4.      | 5.      | 6.      | 7.      |
|   | ресторан, кафе, торговые объект | 0,03 | 0,04 | 0,2 |
| **ПЗ** | объекты культурно-просветительные, развлекательные | 0,03 | 0,04 | 0,2 |
| (10 и менее) | спортивные сооружения открытые | 0,01 | 0,01 | 0,04 |
|   | аттракционы  | 0,005 | 0,005 | 0,02 |

### **18.1.5.Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от динамических техногенных источников**

#### 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 магистральных улиц   и    внешних автодорог ( отсутствует).

I зона акустической вредности.

Запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;

- садоводства;

- жилые здания;

- санаторно-курортные;

- отдыха.

II зона акустической вредности***.***

Запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;

- жилая застройка;

- санаторно-курортные;

- отдыха.

III зона акустической вредности**.**

Запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;

- санаторно-курортные;

- отдыха.

#### Ограничения на территории санитарно-защитных зон   от железнодорожного транспорта

Запрещено размещениеновых жилых и общественных зданий (кроме зданий, связанных с обслуживанием   пассажиров).

### **18.1.6. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников**

#### 1. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от производственных объектов

Запрещено размещениеновых следующих видов объектов:

- промышленных предприятий I-IV 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.

#### 2. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от производственных объектов, формирующих санитарно-защитное озеленение (СП-2)

Запрещено размещение **всех** видов объектов, кроме гаражей.

### **19.1.7. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от кладбищ**

Запрещены все виды использования земельных участков, связанные с  осуществлением градостроительных изменений.

### **18.1.8. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от источников электромагнитного излучения**

Запрещено размещение новых следующих видов объектов:

- жилые здания;

- общественные здания.

### **18.1.9. 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.

###

### **18.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон охраны объектов культурного наследия (отсутствует)**

### **глава 19. Перечень территорий СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЕМИЛЕТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МР ДЮРТЮЛИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИБАШКОРТОСТАН, на которые действие регламента не распространяется**

Территории сельского поселения Семилетовский сельсовет МР Дюртюлинский 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.

### **глава 20. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СЕМИЛЕТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МР ДЮРТЮЛИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН, на которые действие регламента не распространяется**

Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования*,* обуславливаютсяположениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления, издаваемыми в соответствии с действующим федеральным законодательством.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, 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,определяется  техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

###