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 Московский 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.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование**  **показателя** | **Ж-1** | **Ж-2** | **ОД-1** | **П** | **Р-1** | **Р-2** | **СП-1** | **Т** | **Т-1** | **С-1** |
| Минимальная площадь земельного участка, га  - жилые дома  - общественные объекты | 0,10 | 0,12 | 0,10  0,02 | 0,1 | 0,02 | 0,2 | НР | НР | НР | 0,06 |
| Максимальная площадь земельного участка, га | 0,30 | 0,30 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| Минимальная ширина, м  - жилые дома  - общественные объекты | 15 | 15 | 42  14 | 15 | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| Минимальная длина на глубину, м  - жилые дома  - общественные объекты | 30 | 30 | 24  14 | 30 | НР | 160 | НР | НР | НР | НР |
| Минимальный отступ от красной линии, м  - жилые дома  - общественные объекты | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | НР | НР | НР | НР |
| Минимальный отступ от границ земельных участков, м  - жилые дома  - общественные объекты | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | НР | НР | НР | 3 |
| Максимальное количество наземных полных этажей  - жилые дома  - общественные объекты | 3 | 3 | 4  2 | 2 | 2 | 2 | НР | НР | НР | 3 |
| Максимальный коэффициент застройки, %  - жилые дома  - общественные объекты | 20 | 20 | 60  70 | 65 | 30 | 30 | НР | НР | НР | НР |
| Минимальный процент озеленения, %  - жилые дома  - общественные объекты | 20 | 20 | 10  10 | 20 | 50 | 50 | 20 | 20 | 20 | НР |
| Максимальная высота оград, м  - жилые дома  - общественные объекты | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | НР | НР | 1,5 |

Таблица 2

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 Московский 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** | **-«-** | **-«-** |
| **ОД-1** | **-«-** | **-«-** | **-«-** | **-«-** |
| **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** | **-«-** |
| **Т, Т-1** | **-«-** | **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.

### 19.1.1.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 площадь  участка,  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.

### 18.1.7. 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 МОСКОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МР ДЮРТЮЛИНСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИБАШКОРТОСТАН, на которые действие регламента не распространяется

Территории сельского поселения Московский 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 МОСКОВСКИЙ 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.