

### РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Глава 18. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

##### 18.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам с.Чекмагуш приведены в таблице 1.

##### 18.1.1. 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.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

## Глава 19. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

### 19.1. 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.

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

Таблица 2

Территориальные зоны	Мин. площадь (га)	Мин. длина стороны по уличному фронту (м)	Мин. ширина / глубина (м)	Макс. коэф-циент застройки (%)	Мин. коэф-циент озеленения (%)	Макс. высота оград (м)	Минимальный отступ от красной линии, м	Максимальное количество наземных полных этажей	Минимальный отступ стен зданий с окнами жилых помещений от границ соседних участков
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10*.
Ж-1, Ж-1.1	0,03	12	30	40	20	1.5	5	3	3
Ж-2, Ж-2.1	0,04	6	25	50	20	1.5	5	3	3
Ж-3, Ж-3.1	0,07	27	24	60	10	-	5	3	3
ОД-1, ОД-1.1									
жилые дома	0.14	42	24	60	10	-	5	3	3
общ. объекты	0.3	60	35	70	10	1.5	5	3	3
ОД-2, ОД-2.1									
жилые дома	0.1	27	24	60	10	-	5	3	3
обществ объекты	0.1	0	26	70	10	1.8	5	3	3
ОД-3									
обществ объекты	0.16	40	26	70	0	1.5	5	3	3

Инов. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Изм.	№ уч.	Лист	Недокум.	Подп.	Дата
------	-------	------	----------	-------	------

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10*.
С-1	НР	НР	НР	НР	НР	1,8	НР	НР	НР
С-2	0.06	НР	НР	40	50	1.5	НР	НР	НР
П-1	0.5	60	80	70	20	2.0	5	НР	НР
П-2	2.0	120	160	65	20	НР	5	НР	НР
Р-1	0.02	НР	НР	30	50	1.5	НР	2	3
Р-2	4.0	НР	НР	20	50	1.5	НР	2	3
Р-3	1.0	НР	НР	30	50	1.5	НР	2	3
СП -1	2.0	НР	НР	НР	50	2.0	НР	НР	НР
СП -2, СП-4	НР	НР	НР	30	50	1,5	НР	НР	НР
СП -3	НР	НР	НР	30	50	1,5	НР	НР	НР
Т-1, Т-2	НР	НР	НР	НР	20	НР	НР	НР	НР

Мин. - минимальный размер  
 Макс. - максимальный размер  
 НР - не регламентируется  
 • - для блокированной застройки

## 19.2. Иные требования к использованию земельных участков

### 1. Требования к территориям особого градостроительного контроля

На территориях с.Чекмагуш, имеющих важное градостроительное значение, расположенных в зонах общественно-деловых центров, а также вдоль магистралей общегородского 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.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

### 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

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

Таблица 4

Территориальные зоны	Максимальный уровень шумового воздействия LAэв (дБА)	Максимальный уровень загрязненности атмосферы 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	-«-	-«-	-«-	выпуск в городской коллектор с последующей очисткой на городских КОС
ОД-1	-«-	-«-	-«-	-«-
ОД-2	65	-«-	-«-	-«-
ОД-3	65	-«-	-«-	-«-
П-1- П-2	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	-«-	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные на локальных очистных сооружениях с возможным самостоятельным выпуском
С-1	-«-	-«-	-«-	-
С-2	-«-	-«-	-«-	-
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	-«-

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

Территориальные зоны	Максимальный уровень шумового воздействия LAэкв (дБА)	Максимальный уровень загрязненности атмосферного воздуха	Максимальный уровень электромагнитного излучения от радиотехнических средств	Загрязненность сточных вод
1	2	3	4	5
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
СП-4	Нормируется по границе СЗЗ 65	Нормируется по границе СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе СЗЗ -1 ПДУ	-«-
Т-1	-«-	0.8 ПДК	1 ПДУ	-«-
Т-2	-«-	0.8 ПДК	1 ПДУ	-«-

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

19908– ПЗ

Лист

## Глава 20. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

#### 20.1.1. 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 водоохранной зоны 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

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	Недокум.	Подп.	Дата

### 20.1.2. 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.

### 20.1.3. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса с.Чекмагуш Муниципального района Чекмагушевский район Республики Башкортостан.

#### Ограничения на территории зоны особо охраняемых ландшафтов и территории историко-культурного назначения

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

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата



**Ограничения на территории рекреационно-оздоровительных зон**

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, не связанных с основным существующим видом функционального использования и назначения в зоне «Р-3» градостроительного регламента.

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.
<b>ПЗ-4</b> (20 и менее)	ресторан, кафе, торговые объект	0,03	0,04	0,2
	объекты культурно-просветительные, развлекательные	0,03	0,04	0,2
	спортивные сооружения открытые	0,01	0,01	0,04
	аттракционы	0,005	0,005	0,02
<b>ПЗ-3</b> (21-30)	ресторан, кафе, торговый объект	0,04	0,04	0,2
	объекты культурно-просветительные, развлекательные	0,05	0,06	0,2
	спортивные сооружения крытые	0,05	0,06	0,2
	спортивные сооружения открытые	0,06	0,07	0,3
	аттракционы	0,24	0,24	1,0
<b>ПЗ-2</b> (31-60)	ресторан, кафе, торговый объект	0,04	0,04	0,2
	объекты культурно-просветительные, развлекательные	0,1	0,1	0,4
	спортивные сооружения крытые	0,06	0,06	0,2
	спортивные сооружения открытые	0,07	0,07	0,3
	аттракционы	0,24	0,24	1,0

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Продолжение таблицы 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.
	гостиница, пансионат	0,3	0,6	1,5
<b>ПЗ-1</b>	ресторан, кафе, торговый объект	0,08	0,16	0,4
(более 60)	объекты культурно-просветительные, развлекательные	0,24	0,48	1,2
	спортивные сооружения крытые	0,08	0,16	0,4
	спортивные сооружения открытые	0,4	0,8	2,0
	стадионы	1,1	2,2	5,5
	аттракционы	5,0	10,0	25,0

**20.1.4. 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 городских и внешних автодорог**

**Зона акустической вредности.**

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;
- садоводства;
- жилые здания;
- санаторно-курортные;
- отдыха.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

**II зона акустической вредности.**

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;
- жилая застройка;
- санаторно-курортные;
- отдыха.

**III зона акустической вредности.**

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;
- санаторно-курортные;
- отдыха.

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

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

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

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

Запрещено размещение новых 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-3)**

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

**20.1.6. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от кладбищ**

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

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

Запрещено размещение новых следующих видов объектов:

- жилые здания;
- общественные здания.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

**20.1.8. 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 радиозащитными свойствами.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	№докум.	Подп.	Дата

## Глава 21. Перечень территорий с.Чекмагуш, на которые действие регламента не распространяется

Территории с.Чекмагуш, 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.

Изм. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	№ уч.	Лист	Недокум.	Подп.	Дата

## Глава 22. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории с.Чекмагуш, на которые действие регламента не распространяется

Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, обуславливаются положениями 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.

Индв.№ подл.	Подпись и дата	Взам. инв.№					19908 – ПЗ	Лист
			Изм.	№ уч.	Лист	Недокум.		