**Башкортостан**

**Республикаһы Кыйғы районы**

**муниципаль районының**

**Yрге Кыйғы ауыл**

**Советы ауыл биләмәһе**

#### **Советы**

Совет

сельского поселения

Верхнекигинский сельсовет

**муниципального района**

Кигинский район

Республики Башкортостан



**КАРАР РЕШЕНИЕ**

«18» апреля 2019й.№ «18» апреля 2019г.

Об утверждении местных нормативов

градостроительного проектирования

сельского поселения Верхнекигинский сельсовет муниципального района Кигинский район Республики Башкортостан

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131 - ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Решением Совета муниципального района Кигинский район Республики Башкортостан № 3-38-8 от 13 августа 2015 г., Уставом сельского поселения Верхнекигинский сельсовет муниципального района Кигинский район Республики Башкортостан

РЕШИЛ:

1. Утвердить муниципальные нормативы градостроительного проектирования сельского поселения Верхнекигинский сельсовет муниципального района Кигинский район Республики Башкортостан (прилагается).

2. Настоящее решение подлежит опубликованию на официальном сайте сельского поселения Верхнекигинский сельсовет муниципального района Кигинский район Республики Башкортостан в сети «Интернет» (<http://www.v-kigi.ru> ) и вступает в силу с момента его подписания.

Глава сельского поселения Н.А. Шамиев

Утвержден

решением Совета

сельского поселения

Верхнекигинский сельсовет

муниципального района

Кигинский район

Республики Башкортостан

муниципального района

№\_\_\_ «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_г.

**Местные нормативы**

**градостроительного проектирования** **сельского поселения**

**Верхнекигинский сельсовет муниципального района**

**Кигинский район Республики Башкортостан**

**Содержание:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | Общие положения…………………….………………………………………….. | |  |
| 2. | Расчетные показатели обеспеченности и интенсивности использования территорий жилых зон…………………………………………………………… | |  |
| 3. | Расчетные показатели обеспеченности и интенсивности использования территорий общественно-деловых зон………..………………………………... | |  |
| 4. | Расчетные показатели обеспеченности и интенсивности использования территорий с учетом потребностей маломобильных групп населения……… | |  |
| 5. | Расчетные показатели обеспеченности и интенсивности использования территорий рекреационных зон…………………………………………………. | |  |
| 6. | Расчетные показатели обеспеченности и интенсивности использования территорий садоводческих и огороднических объединений…………………… | |  |
| 7. | Расчетные показатели обеспеченности и интенсивности использования территорий зон транспортной инфраструктуры………………………………. | |  |
| 8. | Расчетные показатели обеспеченности и интенсивности использования сооружений для хранения и обслуживания транспортных средств………… | |  |
| 9. | Расчетные показатели обеспеченности и интенсивности использования территорий производственных и коммунально-складских зон……………… | |  |
| 10. | Расчетные показатели обеспеченности и интенсивности использования территорий зон сельскохозяйственного назначения и использования……… | |  |
| 11. | Расчетные показатели обеспеченности и интенсивности использования территорий зон инженерной инфраструктуры………………….…………….. | |  |
| 12. | Расчетные показатели обеспеченности и интенсивности использования территорий зон объектов специального назначения………………………….. | |  |
| 13. | Охрана объектов культурного наследия……………………………………..… | |  |
| 14. | Зоны особо охраняемых природных территорий……………………….……… | |  |
| 15. | Охрана окружающей среды………………………………………….…………. | |  |
| 16. | Пожарная безопасность…………………………….…………………………… | |  |
| 17. | Приложения……………………………………………………………………… | |  |
|  | 1. | Термины и определения…………………….…………………………… |  |
|  | 2. | Перечень законодательных и нормативных документов……………… |  |

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1. Назначение и область применения местных градостроительных нормативов**

1.1.1. Настоящие нормативы градостроительного проектирования разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан и распространяются на планировку, застройку и реконструкцию территорий сельского поселения Верхнекигинский сельсовет муниципального района Кигинский район в пределах их границ.

1.1.2. Нормативы градостроительного проектирования – нормативно-технические документы, которые содержат минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе и объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерно-транспортной инфраструктуры, благоустройства и озеленения территории).

1.1.3. Настоящие нормативы применяются при разработке, согласовании, экспертизе и реализации документов территориального планирования сельского поселения Верхнекигинский сельсовет муниципального района Кигинский район Республики Башкортостан и входящих в их состав населенных пунктов, а также используются для принятия решений органами государственной власти и местного самоуправления, органами контроля и надзора, правоохранительными органами Республики Башкортостан.

1.1.4. Настоящие нормативы обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности, осуществляющих свою деятельность на территории сельского поселения Верхнекигинский сельсовет муниципального района Кигинский район Республики Башкортостан, независимо от их организационно-правовой формы.

1.1.5. По вопросам, не рассматриваемым в настоящих нормативах, следует руководствоваться действующими федеральными и республиканскими градостроительными нормами и законами Российской Федерации. При отмене и/или изменении действующих нормативных документов, на которые дается отсылка в настоящих нормах, следует руководствоваться нормами, вводимыми взамен отмененных.

1.1.6. Разработка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования должны быть выполнены в соответствии со статьей 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации по отдельным субъектам с учетом местных условий.

1.1.7. Нормативы градостроительного проектирования, принятые на муниципальном уровне, не могут содержать минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, ниже, чем расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности, содержащиеся в республиканских нормативах градостроительного проектирования.

1.1.8. Основные термины и определения, используемые в настоящих нормативах, приведены в разделе 17.1.

1.1.9. Перечень законодательных и нормативных документов Российской Федерации, нормативных правовых актов Республики Башкортостан, используемых при разработке нормативов, приведен в разделе 17.2.

**1.2. Общая организация территории** **сельского поселения Верхнекигинский сельсовет муниципального района Кигинский район Республики Башкортостан**

1.2.1. Общая организация территории сельского поселения Верхнекигинский сельсовет должна осуществляться на основе сравнения нескольких вариантов планировочных решений, принятых на основании анализа технико-экономических показателей, выявляющих возможность рационального использования территории, наличия топливно-энергетических, водных, территориальных, трудовых и рекреационных ресурсов, состояния окружающей среды, с учетом прогноза их изменения на перспективу, развития экономической базы, изменения социально-демографической ситуации, развития сферы обслуживания, допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду с целью обеспечения наиболее благоприятных условий жизни населения, обеспечения устойчивого функционирования естественных экологических систем.

При этом необходимо учитывать:

- возможности развития сельского поселения Верхнекигинский сельсовет и сельских населенных пунктов за счет имеющихся территориальных (резервные территории) и других ресурсов с учетом выполнения требований природоохранного законодательства;

- возможность повышения интенсивности использования территорий (за счет увеличения плотности застройки) в границах, в том числе за счет реконструкции и реорганизации сложившейся застройки;

- изменение структуры жилищного строительства в сторону увеличения малоэтажного домостроения при соответствующем технико-экономическом обосновании;

- требования законодательства по развитию рынка земли и жилья;

- возможности бюджета и привлечения негосударственных инвестиций для программ развития сельских поселений.

По функциональному использованию территории сельского поселения Верхнекигинский сельсовет подразделяются на селитебную, производственную и ландшафтно-рекреационную.

1.2.2. Селитебная территория предназначена: для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутриселенного сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования.

1.2.3. Производственная территория предназначена для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта, путей внешних сообщений.

1.2.4. Ландшафтно-рекреационная территория включает леса, лесопарки, лесозащитные зоны, водоемы, земли сельскохозяйственного использования, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, размещаемыми на селитебной территории, формируют систему открытых пространств.

1.2.5. Территория земель сельскохозяйственного назначения – зона сельскохозяйственных угодий, которые включают пашни, луга, пастбища, многолетние насаждения, залежи – зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначены для ведения сельского хозяйства.

1.2.6. В пределах указанных территорий в результате градостроительного зонирования могут устанавливаться следующие территориальные зоны:

- жилые;

- общественно-деловые;

- производственные;

- инженерной инфраструктуры;

- транспортной инфраструктуры;

- сельскохозяйственного использования;

- рекреационного назначения;

- особо охраняемых территорий;

- специального назначения;

- иные виды территориальных зон.

1.2.7. В состав жилых зон включаются зоны застройки индивидуальными, малоэтажными, среднеэтажными жилыми зданиями и жилой застройки иных видов.

1.2.8. В состав общественно-деловых зон включаются:

- зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

- зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

- зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной деятельности;

- общественно-деловые зоны иных видов.

1.2.9. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур включаются:

- коммунальные зоны – зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

- производственные зоны – зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

- иные виды зон производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

1.2.10. В состав зон сельскохозяйственного назначения включаются:

- зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

1.2.11. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых лесами сельских поселений, скверами, парками, садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

1.2.12. В состав зон особо охраняемых территорий включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

1.2.13. В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

1.2.14. В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

Помимо предусмотренных территориальных зон органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.2.15. В территориальных зонах могут выделяться территории, особенности использования которых определяются земельным законодательством РФ, законодательством РФ об охране окружающей среды, законодательством РФ об объектах культурного наследия, иными федеральными законами.

1.2.16. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения, с учетом требований настоящих нормативов;

- 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.

1.2.17. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

- границам муниципальных образований;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

1.2.18. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, историко-культурных заповедников, исторических населенных пунктов, зон охраны объектов культурного наследия, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, могу не совпадать с границами территориальных зон.

1.2.19. Границы улично-дорожной сети населенных пунктов обозначены красными линиями, которые отделяют эти территории от участков других территориальных зон. Размещение объектов капитального строительства в пределах красных линий на участках улично-дорожной сети не допускается.

1.2.20. Для коммуникаций и сооружений внешнего транспорта (железнодорожного, автомобильного, водного, воздушного, трубопроводного) устанавливаются границы полос отвода, санитарные разрывы, полосы отчуждения. Режим использования территорий в пределах полос отвода, санитарных разрывов определяется федеральным законодательством, настоящими нормативами и согласовывается с соответствующими организациями. Указанные территории должны обеспечивать безопасность функционирования транспортных коммуникаций и объектов, уменьшение негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

1.2.21. Для территорий, подлежащих застройке, документацией по планировке территории устанавливаются линии застройки, определяющие размещение зданий и сооружений с отступом от красных линий или иных границ транспортной и инженерной инфраструктуры, границ прилегающих территориальных зон, а также границ внутриквартальных участков.

1.2.22. Виды территориальных зон, а также особенности использования их земельных участков определяются правилами землепользования и застройки сельских поселений с учетом ограничений, установленных федеральными и республиканскими нормативно-правовыми актами, а также настоящими нормативами.

1.2.23. При составлении баланса существующего и проектного использования территории сельского поселения необходимо принимать зонирование, установленное настоящими нормативами.

1.2.24. Планировочное структурное членение территории сельского поселения должно предусматривать:

- взаимосвязь территориальных зон и структурных планировочных элементов (жилых районов, микрорайонов (кварталов), участков отдельных зданий и сооружений);

- доступность объектов, расположенных на территории сельских поселений в пределах нормативных затрат времени, в том числе беспрепятственный доступ инвалидов и других маломобильных групп населения к объектам жилой, социальной, транспортной и инженерной инфраструктур в соответствии с требованиями настоящих нормативов;

- интенсивность использования территории с учетом ее кадастровой ценности, допустимой плотности застройки, размеров земельных участков;

- организацию системы общественных центров сельских поселений в увязке с инженерной и транспортной инфраструктурами;

- сохранение объектов культурного наследия и исторической планировки и застройки;

- сохранение и развитие природного комплекса как части системы зеленой зоны населенных пунктов.

1.2.25. Планировочную организацию территории сельского поселения следует проектировать в увязке с хозяйственно-экономическими и социальными интересами всех собственников и пользователей земли. При этом необходимо предусматривать меры по улучшению природной среды, развитию системы культурно-бытового обслуживания, дорожно-транспортной сети и инженерного обеспечения.

**1.3. Резервные территории** **сельского поселения Верхнекигинский сельсовет муниципального района Кигинский район Республики Башкортостан**

1.3.1. Резервные территории необходимо предусматривать для перспективного развития на территориях, примыкающих к границе (черте) населенных пунктов.

1.3.2. Под резервные территории возможен выкуп сельскохозяйственных земель с низкой кадастровой стоимостью сельхозугодий.

1.3.3. Потребность в резервных территориях определяется на срок до 25 лет с учетом перспектив развития определенных документами территориального планирования (схемами территориального планирования, генпланами сельских поселений).

1.3.4. После утверждения границ резервных территорий они приобретают статус территорий с особым режимом землепользования и не подлежат застройке капитальными зданиями и сооружениями до их использования по целевому назначению в соответствии с генеральным планом.

1.3.5. Включение земель в состав резервных территорий не влечет изменения формы собственности указанных земель до их поэтапного изъятия на основании генерального плана в целях освоения под различные виды строительства в интересах жителей сельского поселения.

1.3.6. Выкуп земельных участков, находящихся в собственности граждан и юридических лиц и расположенных в пределах резервных территорий для развития, для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным и гражданским законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан.

1.3.7. Земельные участки для ведения садоводства и дачного хозяйства следует предусматривать за пределами резервных территорий, планируемых для развития, на расстоянии доступности на общественном транспорте от мест проживания не более 1 часа.

1.3.8. В сельском поселении выделение резервных территорий, необходимых для развития входящих в их состав сельских населенных пунктов, следует предусматривать с учетом перспектив развития жилищного строительства, создания условий для ведения гражданами личного подсобного хозяйства, фермерства, огородничества, садоводства, дачного хозяйства, создания буферных зон для выпаса домашнего скота, организации отдыха населения, потребности в земельных участках для размещения сельских кладбищ, мест складирования бытовых отходов с учетом их возможного расширения.

**1.4. Селитебная территория сельского поселения Верхнекигинский сельсовет муниципального района Кигинский район Республики Башкортостан**

1.4.1. Селитебная территория формируется с учетом взаимоувязанного размещения жилых, общественно-деловых зон, отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон, улично-дорожной сети, озеленения территорий общего пользования для создания жилой среды, отвечающей современным социальным, санитарно-гигиеническим и градостроительным требованиям.

1.4.2. При определении размера селитебной территории следует исходить из необходимости предоставления каждой семье отдельной квартиры или дома. Существующая и перспективная расчетная обеспеченность жильем определяется в целом по территории и отдельным ее районам на основе прогнозных данных о среднем размере семьи с учетом типов применяемых жилых зданий, планируемых объемов жилищного строительства, в том числе за счет средств населения. Общую площадь квартир следует подсчитывать в соответствии с нормативными требованиями

1.4.3. При определении соотношения типов нового жилищного строительства необходимо исходить из учета конкретных возможностей развития сельского поселения наличия территориальных ресурсов, градостроительных и историко-архитектурных особенностей, существующей строительной базы.

**2. РАСЧЕТНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ И ИНТЕНСИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ЖИЛЫХ ЗОН**

## *2.1.Типология и классификация сельских населенных пунктов*

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип населенных пунктов | Классификация населенных пунктов по численности населения, тыс. чел. | | |
| большие | средние | малые |
| СЕЛЬСКИЕ НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ | | | |
| Село (центр сельской администрации) | **3-5** | **1-3** | **до 1** |
| Село | **1-3** | **0,2-1** | **0,05-0,2** |
| Деревня | **-** | **0,2-1** | **до 0,05** |

**2.2. Общие требования**

2.2.1. Жилые зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

2.2.2. В состав жилых зон могут включаться:

- зоны застройки индивидуальными жилыми домами (в том числе одноэтажными, мансардными, двухэтажными и трехэтажными);

- зоны застройки малоэтажными жилыми домами (сблокированными и секционными до четырех этажей);

- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;

- зоны жилой застройки иных видов.

2.2.3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

2.2.4. Для определения размеров территорий жилых зон допускается применять укрупненные показатели в расчете на 1000 человек .

2.2.5. Жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными на первых этажах или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами на первых этажах.

2.2.6. Запрещается размещение жилых помещений, а также образовательных учреждений в цокольных и подвальных этажах. В жилых зданиях не допускается размещение объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, в соответствии с требованиями СП 54.1330 "СНиП 31-01-2003".

2.2.7. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

2.2.8. При проектировании территории жилой застройки должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума, вибрации, загрязнений атмосферного воздуха автотранспортом, электрических, ионизирующих и электромагнитных излучений, радиационного, химического, микробиологического, паразитологического загрязнений в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов и раздела 15 "Охрана окружающей среды" настоящих нормативов.

2.2.10. В целях создания среды жизнедеятельности, доступной для инвалидов и маломобильных групп населения, разрабатываемая градостроительная и проектная документация по планировке новых и реконструируемых территорий и документация по архитектурно-строительному проектированию объектов капитального строительства должна соответствовать требованиям раздела 4 настоящих нормативов.

2.2.11. В жилой зоне сельских населенных пунктов следует предусматривать одно-, двухквартирные жилые дома усадебного, коттеджного типа, допускаются многоквартирные блокированные дома с земельными участками при квартирах, а также (при соответствующем обосновании) секционные дома высотой до 5 этажей.

Преимущественным типом застройки в сельских поселениях являются жилые дома усадебного типа (одноквартирные и двухквартирные сблокированные).

2.2.12. Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства в сельских поселениях устанавливаются органами местного самоуправления.

2.2.13. Размеры приусадебных земельных участков устанавливаются с учетом потенциала территории, особенностей существующей застройки, возможностей эффективного инженерного обеспечения, развития личного подсобного хозяйства в соответствии с рекомендуемыми нормами.

2.2.14. Для жителей многоквартирных жилых домов, а также жителей усадебной застройки при дефиците территории могут предусматриваться дополнительные участки для размещения хозяйственных построек, огородничества и развития личного подсобного хозяйства за пределами границ населенного пункта, на земельных участках, не являющихся резервом для жилищного строительства, с соблюдением природоохранных, санитарных, противопожарных и зооветеринарных требований.

2.2.15. Расчетные показатели жилищной обеспеченности в сельской малоэтажной, в том числе индивидуальной, застройке не нормируются.

2.2.16. Расчетную плотность населения на территории сельского поселения рекомендуется принимать в соответствии с рекомендуемыми нормами.

**2.3. Предварительные параметры жилой застройки**

2.3.1. Для определения объемов и структуры жилищного строительства минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений принимается на основании «Схемы территориального планирования Республики Башкортостан» на расчетные периоды**,** или исходя из учета конкретных возможностей сельского поселения (территориальных ресурсов строительной базы, темпов ввода жилья на момент разработки проектов территориального планирования).

Таблица 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование минимальной обеспеченности | Отчет по годам | | Расчетные периоды по годам | |
| 2001 | 2006 | 2010 | 2020 |
| Минимальная обеспеченность общей площадью жилых помещений,  в том числе: | 18,0 | 19,2 | 20,2 | 24,1 |
| в городской местности, | 17,5 | 19,0 | 19,7 | 23,2 |
| из них государственное и муниципальное жилье | 18,0 | 18 | - | - |
| в сельской местности | 18,9 | 19,5 | 21,1 | 25,6 |

Примечания:

1. Показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений на расчетный период (2010 и 2020 годы) приведены в соответствии со схемой территориального планирования Республики Башкортостан.

2. Расчетные показатели на перспективу (2010 и 2020 годы) корректируются с учетом достигнутой минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений на соответствующий расчетный период.

2.3.2. Расчетные нормативы жилищной обеспеченности допускается уточнять и корректировать в соответствии с состоянием жилищного фонда, темпами строительства жилищного фонда в сельском поселении.

2.3.3. муниципальное жилье – 16м2;

2.3.4. общежитие (не менее) – 6 м2.

Примечание: - расчетные показатели жилищной обеспеченности для индивидуальной жилой застройки не нормируются.

2.3.5. Предварительное определение потребности в территории жилых зон (кол.га на 1 тыс. чел.):

- зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (4-5 этажей) – **8 га** при застройке без земельных участков**;**

- зоны застройки малоэтажными жилыми домами (1-3 этажа) при застройке без земельных участков – **10 га;**

-зоны застройки объектами индивидуального жилищного строительства с земельным участком (от 400 до 600 м2) – **25 га;**

- зоны застройки объектами индивидуального жилищного строительства с земельным участком (от 600 до 1200 м2) – **50 га;**

- зоны застройки объектами индивидуального жилищного строительства с земельным участком ( от 1200 м2 и более) – **70 га.**

## *2.3.6. Предварительное определение потребности в территории жилых зон сельского населенного пункта (кол.га на 1 дом, квартиру):*

Таблица 3

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип застройки | Площадь земельного участка, м2 | Показатель, га |
| Индивидуальная жилая застройка с участками при доме | 2000-2500 | 0,25-0,27 |
| 1500 | 0,21-0,23 |
| 1200 | 0,17-0,20 |
| 1000 | 0,15-0,17 |
| 800-1000 | 0,15-0,17 |
| 600-700 | 0,12-0,15 |
| 400-600 | 0,08-0,12 |
| Малоэтажная жилая застройка без участков при квартире с числом этажей | 1 | 0,04-0,06 |
| 2 | 0,03-0,04 |
| 3 | 0,02-0,03 |

Примечание: Нижний предел принимается для крупных и больших поселений, верхний – для средних и малых.

## *2.3.7. Предельные размеры земельных участков для ведения:*

Таблица 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Цель предоставления | Размеры земельных участков, га | |
| минимальные | максимальные |
| для индивидуального жилищного строительства | 0,1 | 0,15 |
| для ведения личного подсобного хозяйства | 0,07 | 0,5 |
| животноводства | 1,0 | 3,0 |
| садоводства | 0,04 | 0,30 |
| огородничества | 0,04 | 0,30 |
| дачного строительства | 0,04 | 0,2 |
| крестьянско-фермерского хозяйства | 2,0\* | 50,0 |

\*за исключением крестьянских (фермерских) хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков размерами менее 2 га.

## 

## *2.3.8. Показатели предельно допустимых параметров плотности застройки индивидуального жилищного строительства*

Таблица 5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Типы застройки | Коэффициент плотности застройки | | Коэффициент застройки |
| «брутто» | «нетто» |
| многоквартирная среднеэтажная застройка (4-5 этажей) | 0,70 | 0,90 | 0,25 |
| малоэтажная застройка (1-3 этажа) | 0,45 | 0,50 | 0,25 |
| малоэтажная блокированная застройка (1-3 этажа) | 0,60 | 0,80 | 0,30 |
| индивидуальная застройка домами с участком: |  |  |  |
| 400-600 м2; | 0,10 | 0,15 | 0,20 |
| 600-1500 м2; | 0,05 | 0,08 | 0,20 |
| более 1500 м2. | 0,04 | 0,06 |  |

Примечание:

1. Коэффициент застройки (процент застроенной территории) - отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка, %;
2. Коэффициент «брутто» (показатель плотности застройки «брутто») - отношение общей площади всех этажей зданий и сооружений к площади квартала с учетом дополнительно необходимых по расчету учреждений и предприятий повседневного обслуживания, м2/га;

3. Коэффициент «нетто» (показатель плотности застройки «нетто») - отношение общей площади всех жилых этажей зданий к площади жилой территории квартала с учетом площадок различного назначения необходимых для обслуживания (подъезды, стоянки, озеленение)

2.3.9. Расчетная плотность населения на территории жилых зон сельского населенного пункта

Таблица 6

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип застройки | | Плотность населения, чел/га, при среднем размере семьи, чел. | | | | | |
| 2,5 | 3,0 | 3,5 | 4,0 | 4,5 | 5,0 |
| Застройка объектами индивидуального жилищного строительства с участками при доме, м2 | 2000-2500 | 10 | 12 | 14 | 16 | 18 | 20 |
| 1500 | 13 | 15 | 17 | 20 | 22 | 25 |
| 1200 | 17 | 21 | 23 | 25 | 28 | 32 |
| 1000 | 20 | 24 | 28 | 30 | 32 | 35 |
| 800 | 25 | 30 | 33 | 35 | 38 | 42 |
| 600 | 30 | 33 | 40 | 41 | 44 | 48 |
| 400 | 35 | 40 | 44 | 45 | 50 | 54 |
| Малоэтажная жилая застройка без участков при квартире с числом этажей | 1 | - | 130 | - | - | - | - |
| 2 | - | 150 | - | - | - | - |
| 3 | - | 170 | - | - | - | - |

### 2.3.10. Расстояние до красной линии от построек на приусадебном земельном участке

Таблица 7

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Расстояние от красной линии (не менее) | |
| улиц | проездов |
| от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома | 5 | 3 |
| от хозяйственных построек | 5 | 5 |

2.3.11. Расстояние между жилыми домами\*

Таблица 8

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Высота дома  (количество этажей) | Расстояние между длинными сторонами зданий (не менее), м | Расстояние между длинными сторонами и торцами зданий с окнами из жилых комнат  (не менее), м |
| 2-3 | 15 | 10 |
| 4 и более | 20 |

\* - расстояния между зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

2.3.12. Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) в зонах застройки объектами индивидуального жилищного строительства до стен дома и хозяйственных построек (гаражи, бани, сараи), расположенных на соседнем земельном участке (не менее) – 6 м.

2.3.13. На приквартирных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

2.3.14. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должны быть не менее указанных в таблице 9.

Таблица 9

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Нормативный разрыв | Поголовье (шт.), не более | | | | | | |
| свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики-матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10 м | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 | 5 |
| 20 м | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 | 8 |
| 30 м | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 | 10 |

2.3.15. В сельских населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

2.3.16. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 15 м;

- до 8 блоков - не менее 25 м;

- свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м.

2.3.17. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями подраздела "Пожарная безопасность" настоящих нормативов.

2.3.18. Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должны быть не менее 50 м.

2.3.19. Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

2.3.20. Разведение и содержание домашних животных и птиц сверх максимального предельного количества голов, установленных органами местного самоуправления и диких животных (волков, лосей, лисиц и др.) разрешается на территории зон сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного производства с установлением санитарно-защитных зон от территории жилых зон в зависимости от количества животных и птиц.

2.3.21. Размещение пасек и отдельных ульев в жилых зонах запрещается. Разрешается устройство пасек и ульев на территории сельских населенных пунктов на расстоянии не менее 100 метров от ближайшего расположенного жилого дома. Пасеки должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 м.

2.3.22. Размеры хозяйственных построек, размещаемых в сельских населенных пунктах на приусадебных и при квартирных участках и за пределами жилой зоны, следует принимать в соответствии с заданием на проектирование.

2.3.23. Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

2.3.24. При этом постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к домам усадебного типа при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

2.3.25. При устройстве отдельно стоящих и встроенно-пристроенных автостоянок допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование мест стоянок автомобилей.

2.3.26. На территории сельской малоэтажной жилой застройки предусматривается 100-процентная обеспеченность машино-местами для хранения и парковки легковых автомобилей и других транспортных средств.

2.3.27. На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа стоянки размещаются в пределах отведенного участка.

2.3.28. Автостоянки, обслуживающие многоквартирные дома различной планировочной структуры сельской жилой застройки, размещаются в соответствии с подразделом 8 настоящих нормативов.

2.3.29. Хозяйственные площадки в сельской жилой зоне предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее чем 100 м от входа в дом.

2.3.30. Ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому, должно быть единообразным с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала и иметь высоту не более 1,8 м. Ограждения перед домом в пределах отступа от красной линии должны быть прозрачными и высотой не более 1,5 м.

2.3.31**.**Расстояние до границ соседнего участка от построек, стволов деревьев и кустарников

Таблица 10

|  |  |
| --- | --- |
|  | Расстояние до границ соседнего участка, м |
| от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома | **3,0** |
| от построек для содержания скота и птицы | **4,0** |
| от бани, гаража и других построек | **1,0** |
| от стволов высокорослых деревьев | **4,0** |
| от стволов среднерослых деревьев | **2,0** |
| от кустарника | **1,0** |

2.3.32. Площадь земельного участка для проектирования жилых зданий в условиях реконструкции территорий жилой застройки должна обеспечивать возможность дворового благоустройства (размещение площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятия физкультурой, хозяйственных целей и выгула собак, стоянки автомобилей и озеленения).

2.3.33. Обеспеченность площадками дворового благоустройства (состав, количество и размеры), размещаемыми в микрорайонах (кварталах) жилых зон, устанавливается в задании на проектирование с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов.

2.3.34. Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами, приведенными в таблице 11.

. 2.3.35. Минимально допустимые размеры площадок дворового благоустройства и расстояния от окон жилых и общественных зданий до площадок

Таблица 11

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Площадки | Удельный размер площадки, м2/чел | Средний размер одной  площадки, м2 | Расстояние до окон жилых и общественных зданий, м |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 0,7-1,0 | 30 | 12 |
| Для отдыха взрослого населения | 0,1 | 15 | 10 |
| Для занятий физкультурой | 1,5-2,0 | 100 | 10-40 |
| Для хозяйственных целей | 0,3-0,4 | 10 | 20 |
| Для выгула собак | 0,1-0,3 | 25 | 40 |
| Для стоянки автомашин | 0,8-2,5 |  | 10-50 |

Примечания: 1. Хозяйственные площадки следует располагать не далее 100м от наиболее удаленного входа в жилое здание.

2. Расстояние от площадки для мусоросборников до площадок для игр детей, отдыха взрослых и занятий физкультурой следует принимать не менее 20м.

3. Расстояние от площадки для сушки белья не нормируется.

4. Расстояние от площадок для занятий физкультурой устанавливается в зависимости от их шумовых характеристик.

5. Расстояние от площадок для стоянки автомашин устанавливается в зависимости от числа автомобилей на стоянке и расположения относительно жилых зданий.

6. Допускается уменьшать, но не более чем на 50% удельные размеры площадок для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

2.3.36. Площадь озелененных территорий общего пользования сельских населенных пунктов в сельских поселениях следует определять в соответствии с требованиями раздела 5 настоящих нормативов

2.3.37. Учреждения и предприятия обслуживания в населенных пунктах сельских поселений следует размещать из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 минут. Обеспечение объектами более высокого уровня обслуживания следует предусматривать на территории сельских поселений.

2.3.38. Для организации обслуживания учреждений и предприятий в населенных пунктах сельских поселений необходимо предусматривать помимо стационарных зданий передвижные средства и сооружения сезонного использования, выделяя для них соответствующие площадки.

2.3.39.Нормативы по обслуживанию сельского населения предприятиями и учреждениями обслуживания, радиусы обслуживания, пешеходная и транспортная доступность определяются в соответствии с требованиями раздела3 настоящих нормативов.