|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Башкортостан Республикаhы**  **Благовар районы**  **муниципаль районыныҢ**  **Балышлы ауыл советы**  **ауыл билӘмӘҺе советы** |  | **Совет сельского поселения**  **Балышлинский сельсовет муниципального района**  **Благоварский район**  **Республики Башкортостан** |

**КАРАР**  **РЕШЕНИЕ**

**Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район Республики Башкортостан.**

В соответствии со ст. 29.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 13.05.2008г. № 153 «Об утверждении республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Башкортостан «Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских и сельских поселений Республики Башкортостан», Совет сельского поселения Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район Республики Башкортостан

РЕШИЛ:

1. Утвердить местные нормативы градостроительного проектирования сельского поселения Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район Республики Башкортостан.

2. Обнародовать данное решение на информационном стенде в здании администрации сельского поселения Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район Республики Башкортостан по адресу: д. Сарайлы, ул. А.Галиева, д. 2

3. Настоящее решение вступает в силу с момента обнародования.

Глава сельского поселения

Балышлинский сельсовет

муниципального района

Благоварский район

Республики Башкортостан Р.Т. Габидуллин

д. Сарайлы

12.11. 2018 г.

№ 247

Утверждены

решением Совета сельского поселения

Балышлинский сельсовет

МР Благоварский район РБ

№ 247 от 12.11.2018 г.

**Местные нормативы**

**градостроительного проектирования**

**сельского поселения Балышлинский сельсовет**

**муниципального района Благоварский район**

**Республики Башкортостан**

**Благоварский район**

**2018 г.**

**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 Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район Республики Башкортостан 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 Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский 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 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**

1.2.1. Общая организация территории сельского поселения Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район 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 Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район и его 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 сельского поселения.

По функциональному использованию территории сельского поселения Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район 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, в том числе территориальная зона комплексного освоения территории.

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 сельского поселения, 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, в том числе территориальная зона комплексного освоения территории в целях жилищного и иного строительства – «КО».

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 сельского поселения Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район Республики Башкортостан 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 Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район Республики Башкортостан необходимо принимать зонирование, установленное настоящими нормативами.

1.2.24. Планировочное структурное членение территории сельского поселения Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район Республики Башкортостан должно предусматривать:

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

- доступность объектов, расположенных на территории сельского поселения Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район Республики Башкортостан 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 сельского поселения 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**

1.3.1. Резервные территории необходимо предусматривать для перспективного развития на территориях, примыкающих к границе (черте) населенных пунктов сельского поселения Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район Республики Башкортостан.

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 сельского поселения).

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 сельского поселения Балышлинский сельсовет муниципального района Благоварский район Республики Башкортостан, 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**

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.