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 Исмаиловский 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-1.1** | **Ж-2** | **ОД-1** | **ОД-2** | **П-1** | **П-2** | **Р-1** | **СП-1** | **СП-2** | **СП-3** | **Т-1** | **Т-2** | **Т-3** | **С-1** |
| Минимальная площадь земельного участка, га  - жилые дома  - общественные объекты | 0,10 | 0,10 | 0,14  0,02 | 0,10  0,02 | 0,1 | 0,1 | 0,02 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | НР | НР | НР | 0,06 |
| Максимальная площадь земельного участка, га | 0,30 | 0,30 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| Минимальная ширина, м  - жилые дома  - общественные объекты | 15 | 15 | 42  19 | 42  19 | 15 | 15 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| Минимальная длина на глубину, м  - жилые дома  - общественные объекты | 30 | 30 | 24  19 | 24  19 | 30 | 30 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| Минимальный отступ от красной линии, м  - жилые дома  - общественные объекты | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | НР |
| Минимальный отступ от границ зем.участков, м  - жилые дома  - общественные объекты | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 3 |
| Максимальное количество наземных полных этажей  - жилые дома  - общественные объекты | 3 | 3 | 4  2 | 4  2 | 2 | 2 | 2 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 3 |
| Максимальный коэффициент застройки, %  - жилые дома  - общественные объекты | 20 | 20 | 60  70 | 60  70 | 70 | 65 | 30 | НР | НР | НР | НР | НР | НР | 40 |
| Минимальный процент озеленения, %  - жилые дома  - общественные объекты | 20 | 20 | 10  20 | 10  20 | 20 | 20 | 50 | 50 | 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 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | НР | 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.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений и сооружений принимается по проекту планировки, но не более 40 метров, кроме опор линий электропередач, труб, антенн и антенно-мачтовых сооружений сотовой, радиорелейной, спутниковой, телекоммуникационной и других видов связей. »;

**17.1.1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого запрещено их строительство**

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено их строительство, должны определяться в соответствии с градостроительным регламентом (п. 2 ч. 6 ст.30, п.2 ч.1 ст.38 ГрСК РФ). Градостроительным регламентом устанавливается правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и пол поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны (ч.1 ст.36 ГрСК РФ). Градостроительные регламенты относятся к правилам землепользования и застройки и утверждаются представительным органом местного самоуправления соответствующего муниципального образования (п. З ч.2 ст.30, ч.1 ст.32 ГрСК РФ). Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено их строительство, должны быть указаны на чертеже градостроительного плана земельного участка (п.З ч.З ст.44 ГрСК РФ), форма которого утверждена Постановлением Правительства РФ от 29.12.2005 г. № 840. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа применительно к застроенным или предназначенным для строитель строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам (ч.ч. 1, 2 ст.44 ГрСК РФ). Строительство объекта на земельном участке должно осуществляться в соответствии с градостроительным планом земельного участка, в котором указываются минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства на основании принятого органом местного самоуправления градостроительного регламента для территориальной зоны в пределах которой находится данный земельный участок. Если застройки земельного участка в соответствии с разрешением на строительство был начата до принятия органом местного самоуправления градостроительного регламента для соответствующей территориальной зоны, в пределах которого находится данный земельный участок, то при определении отступов от границ земельного участка до внешнего контура здания, строения сооружения следует руководствоваться ранее установленными нормативами Планировка и застройка городских и сельских поселений регламентируется СНиП 2.07.01-89. Согласно п.2.12 СНиП 2.07.01-89 расстояния между жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии нормами инсоляции, нормами освещенности, а также в соответствии противопожарными требованиями. В районах усадебной застройки расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до строений дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должны быть не менее, как правило, 6 м.

Хозяйственные постройки следует размещать от границ участка на расстоянии не менее 1 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований. Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства регламентируется СП 30—102—99. Согласно п.п. 5.3.2, 5.3.4, 5.3.8 СП 10-102-99 усадебный, одно-двухквартирный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов — не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м. До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома — 3 м; от постройки для содержания скота и птицы — 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) — 1 м. На территориях с застройкой усадебными, одно-двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан регламентируется СНиП 30—02—97. Согласно п.6.7 СНиП 30-02—97 минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть: от жилого строения (или лома) — 3 м; от постройки для содержания мелкого скота и птицы — 4 м; от других построек — 1 м. Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (При отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.). При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

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

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

Натерриториях сельского поселения Исмаиловский 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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **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**  **Ж-1.1** | **55** | **0.8 ПДК** | **1 ПДУ** | **нормативно очищенные на локальных очистных сооружениях** |
| **Ж-2** | **-«-** | **-«-** | **-«-** | **выпуск в городской коллектор с последующей очисткой на городских КОС** |
| **ОД-1** | **65** | **-«-** | **-«-** | **-«-** |
| **ОД-2** | **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** | **65** | **0.8 ПДК** | **1 ПДУ** | **не нормируется** |
| **СП-1** | **объединенной СЗЗ**  **65** | **Нормируется**  **по границе объединенной СЗЗ**  **1 ПДК** | **Нормируется**  **по границе объединенной СЗЗ -1 ПДУ** | **нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском** |
| **СП-2** | **Нормируется по границе ВД**  **65** | **Нормируется по границе ВД**  **1 ПДК** | **Нормируется по границе ВД**  **1 ПДУ** | **-«-** |
| **СП-3** | **Нормируется по границе объединенной СЗЗ**  **65** | **Нормируется**  **по границе объединенной СЗЗ**  **1 ПДК** | **Нормируется**  **по границе объединенной СЗЗ -1 ПДУ** | **нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском** |
| **Т-1**  **Т-2**  **Т-3** | **Нормируется по границе объединенной СЗЗ 65** | **Нормируется по границе объединенной СЗЗ 0,8 ПДК**  **0,2 ПДК** | **Нормируется по границе объединенной СЗЗ**  **1 ПДУ** | **нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском** |

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

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

### **18.1.1.Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов**

#### Ограничения на территории прибрежной защитной полосы

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

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;

4) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

7) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие

#### Ограничения на территории водоохранной зоны

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

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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

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

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

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

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

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

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

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

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

### **18.1.3. Ограничения градостроительных изменений на территории озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса сельского поселения Исмайловский сельсовет муниципального района Дюртюлинский район РБ.**

### **Ограничения на территории зон лесов и лесопарков**

### На территории лесопарков запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных изменений всех видов объектов за исключением объектов рекреационного обслуживания и объектов, связанных с существующим видом функционального использования и назначения территории.

### **Ограничения на территории зон зеленых насаждений общего пользования**

Запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных изменений, не связанных с основным существующим видом использования и назначения и назначения в зоне **«Р-1»** градостроительного регламента.

### 

### **18.1.4.Ограничения градостроительных изменений на территориях крутых склонов, оврагов, искусственно нарушенных участках.**

### **Ограничения на территориях зоны крутых склонов и оврагов**

### Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, связанных со строительством любого типа.

**Ограничения на искусственно нарушенных участках**

Запрещены все виды использования функционального использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территорий.

### **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    внешних автодорог

Запрещено размещениепо результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;

- жилые здания;

- санаторно-курортные;

- отдыха.

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

Запрещено размещениеновых следующих видов объектов:

- промышленных предприятий I-III 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.

### **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**

1. Ограничения по видам разрешенного использования

Запрещено размещениеновых, а также территориальное расширение существующих  видов объектов:

- промышленных предприятий, научно-производственных объединений, коммунально-складских объектов, а также иных подобных видов использования, требующих  устройства  подъездных автодорог  или  железнодорожных  вводов, а также имеющих  источники загрязнения атмосферного воздуха, воды и почв вредными веществами;

- объектов, которые могут создавать угрозы для физической сохранности памятников, включающие производство, использование, складирование  взрывчатых, взрывоопасных, легковоспламеняющихся, пожароопасных радиоактивных, инфекционных веществ и материалов, биопрепаратов, ядов, ядохимикатов и тому подобных  материалов, а также источники динамических и вибрационных воздействий, грозящих сохранности основных несущих конструкций памятников;

- автобусных парков, таксопарков, гаражей грузовых автомобилей;

- объектов внешнего транспорта (кроме размещаемых в существующих полосах отвода железной дороги);

- эстакад (автомобильных и для внеуличного транспорта) и путепроводов;

- воздушных  высоковольтных линий электропередач  (ЛЭП) и открытых понижающих подстанции;

- ТЭЦ и  кустовых (межобъектных) котельных;

- наружных  газопроводов, нефтепроводов, теплопроводов,  продуктопроводов, иных трубопроводов;

- открытых стоянок специальных уборочных машин, пескобаз, мусороперегрузочных станций и т.п.;

1, газонаполнительных станций и пунктов.

Разрешено размещениеследующих объектов только в качестве вспомогательных  к основным видам разрешенного использования:

- локальных очистных сооружений, существующих производственных предприятий при условии, что их размещения предполагается в глубине занимаемого предприятием участка и что это не приводит к увеличению санитарно-защитной зоны предприятия;

- локальных (объектных) котельных в чердачных (крышных) помещений зданий.

2. Ограничения по границам земельных участков

Границы земельных участков должны определяться в индивидуальном порядке на основе архивных материалов. Одна из границ участка должна совпадать с исторической красной линией  (для угловых участков -  две или больше).

3. Ограничения по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

По архитектурным решениям зданий:

- разрешены архитектурные решения зданий стилизованные под историческую застройку;

- возможны архитектурные решения зданий “контекстуальные” к окружающей застройке и “контрастные” к окружающей застройке.

По подземным конструкциям зданий (нижняя часть здания до верхнего обреза цоколя):

- должен устраиваться  верхний обрез цоколя (2- 4 см);

- рекомендуется устройство фундаментных рвов  с подпором стен  наклонными подкосами.

По стенам зданий:

- минимальная ширина простенков – не менее ширины проёмов;

- минимальная высота стен от окон до кровли (включая карниз) не менее 0.9 м;

- минимальные габариты окон: высота - не менее 1.6 м., ширина - не менее 0,9 м;

- для облицовки стен запрещается применение  облицовочной керамической плитки, кроме изразцов типа “ кабанчик”. Разрешается применение

обычной или терразитовой штукатурки (запрещается применение фактуры “внабрызг”), натурального камня;

- при  окраске фасадов  необходимо  соблюдать  правильность окраски элементов ордерной системы - в случае её применения;

- лепные тяги и карнизы должны вытягиваться по шаблонам, сделанным в соответствии с  классическими архитектурными обломами;

- лицевые  фасадные  стены должны завершаться карнизом или выносом (выпуском) кровли (на кронштейнах, кобылках, продолжениях наклонных стропил);

- максимальная верхняя высотная отметка воротного проёма -  не выше верхней отметки оконных проёмов 1-го этажа (или бельэтажа);

- по материалу воротные заполнения (створки или полотнища ворот, навершия)  могут быть деревянные или металлические - литые, кованые, слесарные, штампованные, сварные, - но  выполненными по архитектурному проекту.

По верхней части зданий (выше карниза):

- запрещается применение плоских кровель, кроме  случаев обоснованной функциональной необходимости (вертолетные площадки, смотровые площадки,  солярии детских и медицинских учреждений). Кровли зданий должны быть скатного типа;

- разрешены для применения следующие типы кровли:  рядовое покрытие кровельным железом (сталью) или покрытие в шашку, металлочерепица;

- окраска кровель должна производиться в соответствии с колерным бланком;

- окраска кровли  медянкой может производиться без колерного бланка. Кровля из оцинкованной стали может не окрашиваться;

- водосточные трубы  (также и водоотливы, разжелобки, отметы, открытия выступающих частей по фасадам) могут выполняться  из кровельного железа (с окраской медянкой  или под цвет фасада) или из оцинкованного железа - без окраски;

- выпуски вентиляционных блоков и газоотходных стояков при строительстве  лицевых зданий должны обкладываться кирпичом с имитацией облика печных труб;

- оголовки лифтовых шахт должны выводиться на скаты кровли, обращенные внутрь квартала.

По решению дворов:

- длина (глубина) двора и его ширина не могут быть меньшими, чем высота (считая от  уровня поверхности двора до конька кровли) самого высокого из зданий, окружающих двор (высота зданий, не отбрасывающих тень во двор,  не учитывается);

- допускается устройство атриумов,  перекрытых дворов, висячих садов;

- мощение  мостовой и тротуаров воротного проезда  должно быть идентично мощению тротуара и проезжей части, примыкающей к дому.

 4.Ограничения по видам градостроительных изменений

Надстройка и обстройка исторически ценных зданий, а также возведение над ними  мансард (мансардных этажей) запрещены.

Пристройки к исторически ценным зданиям запрещены, за исключением особых случаев обоснованной функциональной необходимости.

Встройка между зданиями возможна при условии, что оба соседних по отношению к предполагаемой встройке здания обращены к ней брандмауэрами.

Запрещена встройка под один карниз с соседним домом.

*Земляные работы:*

- запрещается для устройства фундаментов отрывка котлованов, механическая разработка  грунта  экскаваторами, бульдозерами и т.п. техникой  возле существующих  каменных стен и подошв фундаментов. Разработка грунта может производиться только лопатой; допускается применение миниэкскаваторов.

- запрещается забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта возле существующих  каменных стен исторически ценных зданий.

*Размещение рекламы*.

Реклама (вывески, указатели и т.п.) должна  выявлять и подчеркивать красоту архитектурного решения зданий, должна быть скомпонована с существующей фасадной композицией, не закрывая фасадного декора, занимать минимальную часть фасадной поверхности здания. Запрещается размещение вывесок, указателей выше уровня 1-го этажа.

*Воссоздание ранее утраченных исторически ценных зданий  и сооружений (их  внешних визуальных характеристик****)****.*

Восстановление ранее утраченных исторически ценных зданий  и сооружений (их  внешних визуальных характеристик) разрешается при наличии документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания: проектная построечная документация (или её копия), а также  полный обмер (архитектурный ручной или фотограмметрический), материалы  подробной фотофиксации.

*Снос зданий и сооружений.*

Снос разрешается в установленном порядке. При осуществлении сноса необходимо не допустить повреждений расположенных поблизости  памятников. Снос исторически  ценных  *каменных* зданий и сооружений может осуществляться  только при  невозможности дальнейшей  работы  их  оснований, фундаментов и капитальных стен.

Госорган по охране памятников вправе требовать для таких случаев воссоздания внешних визуальных характеристик  разбираемых зданий. Для ценной *деревянной* застройки Госорган по охране памятников также вправе требовать её передвижки  или воссоздания внешних визуальных характеристик в  несгораемых материалах.

*Окраска фасадов зданий.*

Окраска фасадов зданий разрешена только на основании колерного бланка, выданного отделом архитектуры и градостроительства муниципального района Дюртюлинский район РБ по согласованию с Госорганом по охране памятников. Запрещается первичная окраска фасадов, выполненных в лицевой кирпичной кладке, находящейся в  сравнительно удовлетворительном состоянии. Запрещается частичная окраска фасадов.

### **Глава 19. Перечень территорий сельского поселения Исмайловский сельсовет, на которые действие регламента не распространяется**

Территории сельского поселения Исмайловский сельсовет, 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 Исмайловский сельсовет, 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.