ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к постановлению администрации

Курчанского сельского поселения

Темрюкского района

от 10.02.2014 № 41

**Глава 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ**

**Статья 45.** Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Курчанского сельского поселения.

Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории Курчанского сельского поселения:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориаль-ных зон | Наименование территориальных зон |
|  | Жилые зоны: |
| **Ж – 1** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами; |
| **Ж – 2** | Зона застройки малоэтажными жилыми домами; |
| **Ж – Р** | Зона развития застройки жилыми домами. |
|  | ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ: |
| **ОД-1** | Зона общественно-делового центра; |
| **ОД-2** | Зона объектов здравоохранения; |
| **ОД-3** | Зона объектов образования и научных комплексов; |
| **ОД-Р** | Зона развития общественно-делового центра. |
|  | Производственные зоны: |
| **П-1** | Зона предприятий, производств и объектов II класса опасности СЗЗ-500 м; |
| **П-2** | Зона предприятий, производств и объектов III класса опасности СЗЗ-300 м; |
| **П-3** | Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м; |
| **П-4** | Зона предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м; |
| **П-Р** | Зона развития предприятий, производств и объектов. |
|  | Зоны инженерной и транспортной инфраструктур: |
| **ИТ-1** | Зона инженерной инфраструктуры; |
| **ИТ-2** | Зона транспортной инфраструктуры. |
| **ИТ-Р** | Зона развития инженерной и транспортной инфраструктур |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования: |
| **СХ-1** | Зона сельскохозяйственных угодий; |
|  | Зоны рекреационного назначения: |
| **Р - 1** | Зона рекреационного назначения. |
| **Р-Р** | Зона развития рекреационных зон. |
|  | Зоны специального назначения: |
| **СН-1** | Зона кладбищ; |
| **СН-2** | Зона размещения твердых бытовых отходов |
|  | иные виды территориальных зон: |
| **ИВ-1** | Зона озеленения специального назначения. |
| **ИВ-2** | Зона временно неопределенного назначения |

**Статья 46.** Параметры разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости в различных территориальных зонах

**ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

**(Ж – 1)**

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства и минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Изменение общего рельефа приусадебного участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

**Основные виды разрешенного использования:**

индивидуальные жилые дома на земельных участках для индивидуального жилищного строительства

индивидуальные жилые дома на земельных участках для личного подсобного хозяйства;

секционные малоэтажные и среднеэтажные жилые дома;

блокированные жилые дома с приквартирными участками;

земельные участки для ведения огородничества (без права строительства объектов ИЖС)

гостевые дома и гостиницы.

объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

объекты, сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Объекты хозяйственного назначения – летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы; бассейны, бани и сауны индивидуального использования; теплицы и оранжереи индивидуального пользования, навесы, беседки.

Личные подсобные хозяйства.

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

объекты хранения индивидуального автотранспорта - открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;;

палисадники;

огороды, сады (при использовании земельных участков для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью);

площадки для сбора мусора;

резервуары для хранения воды, индивидуальные колодцы;

бассейны – для индивидуального пользования;

надворные туалеты, септики, фильтрующие колодцы;

постройки для содержания скота и птицы (для индивидуального использования);

дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха;

иные объекты хозяйственного назначения.

**Условно разрешенные виды разрешенного использования:**

Объекты социального, культурно-бытового, административного и торгового назначения:

- объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования,

- объекты внешкольного воспитания,

- детские игровые площадки и комплексы, спортплощадки,

- библиотеки, архивы, информационные центры,

- аптеки,

- поликлиники, ФАПы, амбулатории,

- магазины общей площадью до 100 кв.м,

- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 50;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы

- административные здания, офисы, конторы

- почтовые отделения, отделения полиции и охраны правопорядка,

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы,

- религиозные учреждения (церковь, часовня);

- кабинеты практикующих врачей, медицинские кабинеты;

- мини-пекарни;

- мини-производства по переработке сельхозпродукции с приусадебного участка;

- гараж, комплекс гаражей;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

- киоски, лотки, временные павильоны розничной торговли (некапитальные) площадью до 20 кв.м.;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

- объекты предприятий общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны, банкетные залы);

- объекты предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, разнообразные салоны, банно-оздоровительный комплекс, пошивочные ателье, фотоателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, ветлечебницы, ветаптеки и другие объекты обслуживания);

- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

**Предельные параметры застройки для индивидуальных и блокированных жилых домов, *земельных участков для ЛПХ:***

Минимальная площадь участка для индивидуальных жилых домов – 400 кв. метров.

Максимальная площадь участка для индивидуальных жилых домов – 3000 кв. метров.

Минимальная площадь приквартирного участка блокированного жилого дома на одну семью – 400 кв. м.

Максимальная площадь приквартирного участка блокированного жилого дома на одну семью – 2000 кв. м.

Минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 - 40м;

Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (или 2 этажа с возможностью использования мансардного этажа);

Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;

Максимальный процент застройки участка - 60%;

минимальный отступ строений от фронтальной границы участка – 3м, размещение гаражей допускается по красной линии застройки (ворота гаражей должны быть раздвижными или открываться внутрь), хозяйственные постройки следует располагать в глубине участка без выноса на красную линию застройки;

минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных

строений (бани, гаражи и других) - 1 м;

При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы соседнего земельного участка должен быть не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

Высота зданий:

для всех основных строений количество этажей не более 3.

Высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 9 метра;

до конька скатной кровли - не более 12 метра;

для всех вспомогательных строений количество этажей не более 2;

высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров.

септики: – минимальный отступ от границы соседнего земельного участка – не менее 1м,

– водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента построек,

– фильтрующие – на расстоянии не менее 8м от фундамента построек;

Требования к ограждению земельных участков:

– ограждения земельных участков со стороны улицы должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

– ограждения земельных участков должны быть проветриваемыми: со стороны улиц на высоту не менее 0,5 м от уровня земли, а между смежными земельными участками в части использования их (его) для выращивания с/х продукции, садоводства - 2 метра;

– характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть

выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

– допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

– по взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора ограждения на величину превышения указанной нормы.

Если земельный участок принадлежит на праве общей собственности нескольким совладельцам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается устройство решетчатых или сетчатых (неглухих) ограждений высотой не более 1,0 метра при определении внутренних границ пользования в установленном законодательством Российской Федерации порядке по соглашению между совладельцами или по решению суда.

Процент озеленения – не менее 40% от площади земельного участка.

**Иные показатели застройки для индивидуальных и блокированных жилых домов:**

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся линии застройки.

3. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к жилым домам 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.

4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

5. При размещении отдельно стоящего или встроено-пристроенного объекта общественного назначения на индивидуальном земельном участке, допускается располагать его по линии застройки, красной линии, при условии возможности устройства гостевой автостоянки.

6. Изменение общего рельефа участка, осуществляемое путем выемки или насыпи, ведущее к изменению существующей водоотводной (дренажной) системы, к заболачиванию (переувлажнению) смежных участков или нарушению иных законных прав их владельцев, не допускается. При необходимости изменения рельефа должны быть выполнены мероприятия по недопущению возможных негативных последствий.

7. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

8. Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

9. При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совладельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общедолевой собственности.

10. На территории малоэтажной застройки на участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.

11. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

12. Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности N 123-ФЗ». Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с требованиями СНиП 35-01-2001

**ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ** **(Ж – 2)**

Зона Ж–2 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с многоквартирными малоэтажными жилыми домами от 2 до 3 этажей, с расширенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

Многоквартирные малоэтажные жилые дома не выше 3 этажей

секционные малоэтажные и среднеэтажные жилые дома;

блокированные жилые дома с приквартирными участками;

гостевые дома и гостиницы.

объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

объекты, сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

Для секционных малоэтажных и среднеэтажных жилых домов в первых этажах допускается размещать нежилые помещения или переводить жилые помещения в нежилые помещения в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ, за исключением размещения следующих предприятий:

специализированных магазинов москательно-химических и других товаров;

магазинов с хранением в них сжиженных газов, легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, взрывчатых веществ;

магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

специализированных рыбных магазинов;

складов любого назначения, в том числе оптовой (или мелкооптовой) торговли, кроме складских помещений, входящих в состав общественных учреждений, имеющих эвакуационные выходы, изолированные от эвакуационных путей жилой части здания (правило не распространяется на встроенные автостоянки);

всех предприятий, а также магазинов с режимом функционирования после 23 ч.;

предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 300 м2);

бань;

предприятий питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м2 функционирующих с музыкальным сопровождением;

прачечных и химчисток (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);

автоматических телефонных станций общей площадью более 100 м2;

общественных туалетов, учреждений и магазинов ритуальных услуг;

встроенных и пристроенных трансформаторных подстанций;

производственных помещений (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ);

зуботехнических лабораторий, клинико-диагностических и бактериологических лабораторий; диспансеров всех типов;

дневных стационаров диспансеров и стационаров частных клиник: травмопунктов, подстанций скорой и неотложной медицинской помощи; дерматовенерологических, психиатрических, инфекционных и фтизиатрических кабинетов врачебного приема; отделений (кабинетов) магнитно-резонансной томографии;

рентгеновских кабинетов, а также помещений с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, превышающего допустимый уровень, установленный санитарно-эпидемиологическими правилами, ветеринарные клиники и кабинеты.

**Предельные параметры застройки**

Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – из расчета 0,04-0,2 га на одну квартиру

Максимальное количество надземных этажей – не более 3 этажей.

Максимальная высота зданий –

до верха плоской кровли - не более 21 метра;

до конька скатной кровли - не более 23,5 метра.

для всех вспомогательных строений высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров.

высота этажа – до 3м.

Минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 - 32 м.

Минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - 5 м, от красной линии проездов не менее чем на -3 м.

Коэффициент использования земельного участка - 0,8

Коэффициент застройки – не более 50% от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения – не менее 10% от площади земельного участка.

Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;

для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;

для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;

для хозяйственных целей - не менее 20 м;

для выгула собак - не менее 40 м.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Объекты, предназначенные для обслуживания многоквартирных домов, объекты хозяйственного

назначения, объекты благоустройства, стоянки автомобильного транспорта, отдельно стоящие

Сблокированные или встроено-пристроенные гаражи для легкового автотранспорта

Объекты инженерного обеспечения и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения

Иные объекты, связанные с проживанием и отдыхом граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду

**Предельные параметры застройки**

Площадь застройки сблокированных построек не должна превышать 500 м2.

Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.

Максимальная высота – до 6 м., высота этажа – до 3м.

Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные.

Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.

Максимальная высота – до 6 м., высота этажа – до 3м. Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Объекты социального, культурно-бытового, административного и торгового назначения:

- объекты дошкольного, начального общего и

среднего (полного) общего образования,

- объекты внешкольного воспитания,

- библиотеки, архивы, информационные центры,

- аптеки,

- станции скорой помощи;

- поликлиники, ФАПы, амбулатории,

- медицинские кабинеты,

- магазины общей площадью до 600 кв.м, рынки открытые и закрытые,

- кафе и другие предприятия общественного питания общей площадью не более 250 кв.м(с предложением алкогольных напитков);

- спортзалы, залы рекреации;

- кинотеатры, видеосалоны;

- гостиницы, центры обслуживания туристов;

- общественные туалеты;

- компьютерные центры, рекламные агентства;

- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, фотоателье, ветлечебницы и иные подобные объекты обслуживания населения,

- административные здания, офисы, конторы

- почтовые отделения, отделения полиции и охраны правопорядка,

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,

- объекты, связанные с отправлением культа и объекты ритуальных услуг,

- иные объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения, общежития

**Предельные параметры застройки**

Минимальная (максимальная) площадь земельных участков – определяется по заданию на проектирование;

Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа;

Максимальная высота – до 10 м.,

высота этажа – до 3м.

Отдельно стоящие или встроено-пристроенные в объекты основного вида при условии соблюдения условий:

- обустройства входов, изолированных от жилой части здания;

- соблюдения минимальной ширины тротуара перед входом – 1,5 м. после устройства входной группы;

- оборудования временных парковок автотранспорта;

- соблюдения норм благоустройства, установленных главой 11 настоящих Правил.

Минимальные размеры земельных участков отдельно стоящих временных (некапитальных) предприятий розничной торговли площадью до 20 кв.м. и общественных туалетов (не капитальных) - 6 кв.м.

Максимальные размеры земельных участков отдельно стоящих временных (некапитальных) предприятий розничной торговли площадью до 20 кв.м. и общественных туалетов (не капитальных) - 100 кв.м.

**ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА**

Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности N 123-ФЗ».

Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с требованиями СНиП 35-01-2001

**Иные условия**

Предприятия обслуживания, размещаются на первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним, при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

В цокольном и подвальном этажах жилых зданий не допускается размещать помещения:

для хранения, переработки и использования в различных установках и устройствах легковоспламеняющихся и горючих жидкостей и сжиженных газов, взрывчатых веществ;

помещения для пребывания детей; кинотеатры, конференц-залы и другие зальные помещения с числом мест более 50, сауны, а также лечебно- профилактические учреждения.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота и птицы могут выделяться за пределами жилых образований. Для секционных малоэтажных жилых домов допускается устройство встроенных или отдельно стоящих хозяйственных помещений, при условии наличия территории для этих целей и согласия собственников жилья.

Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.

Ограждение территории секционных жилых домов не допускается.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

**ЗОНА РАЗВИТИЯ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (Ж – Р)**

Зона развития застройки жилыми домами Ж – Р выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При возникновении необходимости освоения территорий, подлежащих застройке, осуществляется разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков согласно Главе 6 настоящих Правил.

При разработке проекта планировки территории, подлежащей освоению, осуществляется зонирование таких территорий и при необходимости вносятся изменения в настоящие Правила в соответствии с порядком, предусмотренных главой 5 Правил.

**ЗОНА ОБЩЕСТВЕНННО–ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА (ОД-1)**

Зона общественно-делового назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Административные, общественные и иные учреждения федерального, регионального и муниципального значения;

административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, отделения банков;

научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий

объекты религиозного назначения

Отдельно стоящие или встроенно-пристроенные объекты торгового назначения (магазины продовольственных и непродовольственных товаров) объекты общественного питания (бары, рестораны, кафе, закусочные, столовые), библиотеки, архивы, информационные центры, танцзалы, дискотеки; театры, концертные залы, объекты временного проживания (гостиницы, общежития, гостевые дома и пр.), объекты культурно-досугового назначения, дома быта пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания, культовые здания

плоскостные спортивные площадки и сооружения

Рынки открытые и закрытые, минирынки, оптовые рынки, торговые комплексы, филиалы торговых домов,

торговые центры, выставки товаров, выставочные павильоны, оптовая торговля «с колес», холодильные камеры; киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

постоянные или временные гаражи, стоянки, используемые с целью извлечение предпринимательской выгоды из предоставления места для размещения автотранспорта, строительство и эксплуатация автозаправочных станций (бензиновых, газовых и др.), строительство и эксплуатация автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, строительство и эксплуатация мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

*ИЖС ЛПХ*

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

общественные туалеты;

площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха  
для сбора мусора;

зеленые насаждения;

малые архитектурные формы.

Гаражи, склады, объекты хозяйственного назначения,

**Условно-разрешенные виды разрешенного использования:**

блокированные жилые дома с приквартирными участками;

АТС, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Объекты социального назначения, объекты здравоохранения, объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, спортивного назначении, пункты первой медицинской помощи, аптеки, туристические фирмы, ломбарды, аптеки.

**Предельные параметры застройки:**

Минимальная площадь земельного участка для объекта капитального строительства - 300 кв.м.

Максимальная площадь земельного участка для объекта капитального строительства - 8000 кв.м.

минимальная площадь земельного участка для объектов временного назначения, сооружения - 50 кв.м.

максимальная площадь земельного участка для объектов временного назначения, сооружения - 1200 кв.м.

Предельное количество этажей - 3

Предельная высота зданий – 15 м.

Основное строение должно располагаться:

от красной линии улиц - не менее чем на 5 м.,

от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.,

от границ соседнего участка - не менее чем 3 м.

Расстояние от границ соседнего участка до:

стволов высокорослых деревьев - 4 м;

стволов среднерослых деревьев - 2 м;

до кустарника - 1 м.

Коэффициент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка.

Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка.

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. Нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

**Размеры земельных участков для объектов торгового назначения** определяются из расчета:

до 250 кв. м. торговой площади – 800 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади;

от 250 до 6500 кв. м. торговой площади - 600 кв. м. на 100 кв. м. торговой площади.

**Размеры земельных участков для объектов общественного питания** определяются из расчета при числе мест, кв.м.:

*до 50 мест – 1500 кв.м.;*

*от 51 до 150 мест – 2000 кв.м.*

**Размеры земельных участков для открытых автостоянок для легкового транспорта** на отдельных земельных участках определяется из расчета 25 кв.м. на 1 м/м.

**Размеры земельных участков для автомобильных моек и станций технического обслуживания** в зависимости от числа постов:

без постов – 500 кв. м.;

до 4 постов – 0,3-0,5 га;

**Размеры земельных участков для автозаправочных станций** в зависимости от числа топливораздаточных колонок:

2 ТРК – 0,25 га;

5 ТРК – 0,30 га;

**Размеры земельных участков для отдельно стоящих временных (некапитальных)** киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли и обслуживания населения площадью не более 20 кв.м. и временных (не капитальных) общественных туалетов.

минимальный - 10 кв.м.,

максимальный – 100 кв.м.

**Размеры земельных участков и предельные параметры для малоэтажной жилой застройки:**

**Предельные параметры застройки для индивидуальных и блокированных жилых домов, земельных участков для ведения ЛПХ и ИЖС:**

Минимальная площадь участка для индивидуальных жилых домов – 400 кв. метров.

Максимальная площадь участка для индивидуальных жилых домов – 3000 кв. метров.

Минимальная площадь участка блокированного жилого дома на одну семью – 400 кв. м.

Максимальная площадь участка блокированного жилого дома на одну семью – 2000 кв. м.

Минимальная ширина земельного участка по фронту улиц (проездов) для индивидуального жилого дома – 12 м.

Минимальная ширина земельного участка по фронту улиц (проездов) для блокированного жилого дома на одну семью – 8 м.

Максимальный процент застройки территории для индивидуальных и блокированных жилых домов – 60% от площади земельного участка.

Процент озеленения – не менее 30% от площади земельного участка.

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - не менее 5 метров, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

от границ соседнего участка до основного строения – 3 м.;

от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;

от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м.;

от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1 м. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот;

от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", санитарными правилами содержания населенных мест;

от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.;

от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м. и 7 м. соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м. при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;

от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от границ соседнего участка до кустарника - 1 м;

от окон жилых комнат до стен соседнего дома и стен вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений, расположенных на соседних земельных участках - не менее 6 м.

от туалета до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства основного строения минимальный отступ от границы соседнего земельного участка должен быть не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

Высота зданий:

для всех основных строений количество этажей не более 3.

Высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 9 метра;

до конька скатной кровли - не более 12 метра;

для всех вспомогательных строений количество этажей не более 2;

высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров.

**Иные показатели застройки:**

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности N 123-ФЗ». Обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения должны соблюдаться в соответствии с требованиями СНиП 35-01-2001Повышенные требования в части ограждения и благоустройства земельного участка с обязательным выполнением проекта ограждения и согласования его с органном, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства

Соблюдение санитарно- защитных зон.

**ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ (ОД – 2)**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Поликлиники, больницы, специализированные медицинские центры, диспансеры, станции скорой помощи, СЭС, родильные дома, объекты судебно-медицинской экспертизы, ФАПы, аптеки

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Гаражи, склады, объекты хозяйственного назначения, объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения

**Условно разрешенные виды использования:**

ветлечебницы, ветаптеки, специализированные магазины по продаже медицинских инструментов, препаратов, медтехники Центр социального обслуживания пожилых граждан и инвалидов

**Предельные параметры застройки:**

Минимальная площадь участка – 400 кв. метров.

Максимальная площадь участка – 8000 кв. метров.

Минимальная ширина земельного участка по фронту улиц (проездов) – 8 м.

максимальная ширина участка по фронту улиц -40 м.

Максимальный процент застройки территории – 60% от площади земельного участка.

Процент озеленения – не менее 10% от площади земельного участка.

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - не менее 5 метров, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

от границ соседнего участка до основного строения – 3 м.;

от границ соседнего участка до хозяйственных и прочих строений – 1 м. При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;

от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м.;

от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1 м. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот;

от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", санитарными правилами содержания населенных мест;

от септиков до фундаментов зданий, строений, сооружений – не менее 5м., от фильтрующих колодцев – не менее 8 м.;

от септиков и фильтрующих колодцев до границы соседнего земельного участка и красной линии - не менее 4 м. и 7 м. соответственно, расстояние от красной линии допускается сокращать до 1 м. при соблюдении технических регламентов и других действующих норм;

от границ соседнего участка до стволов высокорослых деревьев - 4 м;

от границ соседнего участка до стволов среднерослых деревьев - 2 м;

от границ соседнего участка до кустарника - 1 м;

от окон жилых комнат до стен соседнего дома и стен вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений, расположенных на соседних земельных участках - не менее 6 м.

от туалета до стен соседнего дома при отсутствии централизованной канализации - не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Высота зданий:

для всех основных строений количество этажей не более 3.

Высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 9 метра;

до конька скатной кровли - не более 12 метра;

для всех вспомогательных строений количество этажей не более 2;

высота от уровня земли:

до верха плоской кровли - не более 6 метров;

до конька скатной кровли - не более 7 метров.

**ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОБРАЗОВАНИЯ И НАУЧНЫХ КОМПЛЕКСОВ (ОД– 3)**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

детские дошкольные учреждения;

общеобразовательные и специализированные школы   (с углубленным изучением языков, математики и др.);

лицеи, гимназии, колледжи;

школы для детей с ограниченными возможностями здоровья (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии);

многопрофильные объекты   дополнительного образования (школы искусств, музыкальные школы, художественные школы, хореографические школы, театральные школы, церковно-приходские школы и т.д.);

объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

предприятия общественного питания (столовые, кафе, экспресс-кафе, буфеты);

здания административного назначения;

ремонтные мастерские;

открытые автостоянки;

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

общественные туалеты;

площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха,  
площадки для сбора мусора;

навесы, беседки;

зеленые насаждения.

**Условно-разрешенные виды использования:**

станции юных техников (натуралистов, туристов);

библиотеки, архивы;

информационные, компьютерные центры;

спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;

клубы;

музеи, выставочные залы;

**Предельные параметры застройки:**

Для вновь образуемых земельных участков параметры устанавливаются в соответствии с проектами планировок.

**Для объектов дошкольного образования**:

Размеры земельных участков, процент застройки принимаются в соответствии с действующими нормами.

Размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта:

при вместимости до 100 мест – 40 кв.м. на 1 чел.;

при вместимости свыше 100 мест – 35 кв.м. на 1 чел.

Размеры земельного участка для встроенного объекта:

при вместимости более 100 мест – 29 кв.м. на 1 чел.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.

Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов:

в поселке городского типа – 25 м.;

в сельских населенных пунктах – 10 м.

Предельное количество этажей – 3.

Предельная высота здания – 15 м.

Предельная высота ограждения – 2 м.

Расстояние между зданиями – по нормам инсоляции и освещенности.

**Для объектов общеобразовательного назначения:**

Размеры земельного участка при вместимости:

до 400 мест – 50 кв.м. на 1 чел.;

от 401 до 500 мест – 60 кв.м. на 1 чел.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.

Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов:

в поселке городского типа – 25 м.;

в сельских населенных пунктах – 10 м.

Предельное количество этажей – 3.

Предельная высота здания – 15 м.

Расстояние между зданиями – по нормам инсоляции и освещенности.

**Для отдельно стоящих временных (некапитальных) предприятий розничной торговли:**

Минимальные размеры земельных участков отдельно стоящих временных (некапитальных) предприятий розничной торговли площадью до 20 кв.м. - 6 кв.м.

Максимальные размеры земельных участков отдельно стоящих временных (некапитальных) предприятий розничной торговли - 100 кв.м.

**Иные показатели:**

1. Максимальные и минимальные размеры застроенных земельных участков определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

2. Для вновь создаваемых земельных участков размеры земельных участков определяются проектом планировки и межевания территории.

3. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

4. Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка. Отмостка зданий должна быть не менее 0,8 м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

5. Расстояние от вспомогательных (хозяйственных) строений и сооружений:

до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.,

до границы соседнего земельного – 3 м.;

от стволов высокорослых деревьев - 4 м.;

от стволов среднерослых деревьев - 2 м.;

от кустарника - 1 м.

6. Предельная высота ограждения – 2 м.

7. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств как вспомогательных видов использования - не менее 10% от площади земельного участка. Нормы расчета стоянок автомобилей для конкретного разрешенного вида использования объекта предусматривать в соответствии с СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

8. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

9. Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями технических регламентов, санитарных, строительных норм и правил, и других нормативных документов, действующих на территории Российской Федерации.

10. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

**ЗОНА РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА (ОД – Р).**

Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки ОД – Р выделена для формирования участков общественных центров с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий общественной застройки при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 5 настоящих Правил.

**ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ, ПРОИЗВОДСТВ И ОБЪЕКТОВ**

**II КЛАССА ОПАСНОСТИ СЗЗ-500 М (П – 1)**

Зона П - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов I класса опасности и ниже. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

**Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

производственные предприятия (в границах населенного пункта при соблюдении нормативной санитарно-защитной зоны до жилой зоны и других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания),

АЗС, АГЗС, авторемонтные мастерские, автосалоны, автомойки (при соблюдении нормативной санитарно-защитной зоны от жилья);

административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации транспортной и инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

производственно-лабораторные корпуса:

парковки;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

отдельно стоящие, встроенные или пристроенные административные и служебные здания;

иные вспомогательные (хозяйственные) строения, сооружения.

**Условно разрешенные виды использования:**

учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

автостоянки

предприятия розничной торговли, имеющие санитарно-защитную зону;

предприятия бытового обслуживания населения, имеющие санитарно-защитную зону;

предприятия по переработке овощей, фруктов, птицы, рыбы;

многофункциональные комплексы;

автодромы;

парки грузового автомобильного транспорта;

мойка автомобилей до двух постов;

малые предприятия стройиндустрии;

**Предельные размеры земельных участков:**

Объекты промышленности: минимальный размер земельного участка 600 кв.м., максимальный – 10000 кв.м.

Объекты производственного назначения: минимальный размер земельного участка 600 кв.м., максимальный – 10000 кв.м.

Гаражи для легковых автомобилей: минимальный размер земельного участка 24 кв.м., максимальный – 60 кв.м.

Гаражи для легковых автомобилей: минимальный размер земельного участка 30 кв.м., максимальный – 100 кв.м.

Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи: минимальный размер земельного участка 30 кв.м., максимальный – 1000 кв.м.

Иные виды разрешенного использования предусмотренные градостроительным регламентом: минимальный размер земельного участка 50 кв.м., максимальный – 5000 кв.м., количество этажей не более 3, высотой не более 20 м.

**Параметры разрешенного строительства:**

Здания должны располагаться с отступом от красных линий не менее чем на 1,5 м.

В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся застройки (по линии застройки, в отдельных случаях по красной линии), в соответствии с проектом планировки участка, квартала, района или градостроительным планом земельного участка.

При размещении здания по красной линии допускается использовать в качестве отмостки примыкающий к зданию тротуар.

Расстояние от вспомогательных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

До границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее:

1) от основного строения – 3 м;

2) от вспомогательных строений и сооружений – 3 м;

3) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

4) от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

5) от кустарника - 1 м.

Расстояния измеряются до наружных поверхностей стен зданий, строений, сооружений с учетом всех выступающих элементов несущих конструкций.

Допускается блокировка зданий, строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований при получении разрешения на отклонение от разрешенных параметров.

Количество этажей и высота иных основных строений определяется расчетом, в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации, не более двух этажей, высотой не более 15 м.

Количество этажей вспомогательных строений, сооружений, должна быть не больше 2 этажей, высотой не более 10 м.

Высота опор, антенн, мачт и др. сооружений связи и радиофикации – не нормируется.

Максимальный процент застройки, – устанавливается в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, другими нормативными документами действующими на территории Российской Федерации, но не должен превышать 60%.

Площадь озеленения земельных участков должна быть не более 15% от площади земельного участка.

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

Отмостка зданий должна быть не менее 0,8м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

**ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ, ПРОИЗВОДСТВ И ОБЪЕКТОВ**

**III КЛАССА ОПАСНОСТИ СЗЗ-300 М (П – 2)**

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

производственные предприятия (в границах населенного пункта при соблюдении нормативной санитарно-защитной зоны до жилой зоны и других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания),

АЗС, АГЗС, авторемонтные мастерские, автосалоны, автомойки (при соблюдении нормативной санитарно-защитной зоны от жилья);

административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации транспортной и инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

производственно-лабораторные корпуса:

парковки;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

отдельно стоящие, встроенные или пристроенные административные и служебные здания;

иные вспомогательные (хозяйственные) строения, сооружения.

**Условно разрешенные виды использования:**

учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

автостоянки

предприятия розничной торговли, имеющие санитарно-защитную зону;

предприятия бытового обслуживания населения, имеющие санитарно-защитную зону;

предприятия по переработке овощей, фруктов, птицы, рыбы;

многофункциональные комплексы;

автодромы;

парки грузового автомобильного транспорта;

мойка автомобилей до двух постов;

малые предприятия стройиндустрии;

**Предельные размеры земельных участков:**

Объекты промышленности: минимальный размер земельного участка 500 кв.м., максимальный – 8000 кв.м.

Объекты производственного назначения: минимальный размер земельного участка 500 кв.м., максимальный – 8000 кв.м.

Гаражи для легковых автомобилей: минимальный размер земельного участка 20 кв.м., максимальный – 50 кв.м.

Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи: минимальный размер земельного участка 30 кв.м., максимальный – 500 кв.м.

Иные виды разрешенного использования предусмотренные градостроительным регламентом: минимальный размер земельного участка 50 кв.м., максимальный – 5000 кв.м., количество этажей не более 3, высотой не более 20 м.

**Параметры разрешенного строительства:**

Здания должны располагаться с отступом от красных линий не менее чем на 1,5 м.

В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся застройки (по линии застройки, в отдельных случаях по красной линии), в соответствии с проектом планировки участка, квартала, района или градостроительным планом земельного участка.

При размещении здания по красной линии допускается использовать в качестве отмостки примыкающий к зданию тротуар.

Расстояние от вспомогательных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

До границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее:

1) от основного строения – 3 м;

2) от вспомогательных строений и сооружений – 3 м;

3) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

4) от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

5) от кустарника - 1 м.

Расстояния измеряются до наружных поверхностей стен зданий, строений, сооружений с учетом всех выступающих элементов несущих конструкций.

Допускается блокировка зданий, строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований при получении разрешения на отклонение от разрешенных параметров.

Количество этажей и высота иных основных строений определяется расчетом, в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации, не более двух этажей, высотой не более 15 м.

Количество этажей вспомогательных строений, сооружений, должна быть не больше 2 этажей, высотой не более 10 м.

Высота опор, антенн, мачт и др. сооружений связи и радиофикации – не нормируется.

Максимальный процент застройки, – устанавливается в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, другими нормативными документами действующими на территории Российской Федерации, но не должен превышать 60%.

Площадь озеленения земельных участков должна быть не более 15% от площади земельного участка.

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

Отмостка зданий должна быть не менее 0,8м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

**ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ, ПРОИЗВОДСТВ И ОБЪЕКТОВ IV КЛАССА ОПАСНОСТИ СЗЗ-100 М (П – 3)**

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

производственные предприятия (в границах населенного пункта при соблюдении нормативной санитарно-защитной зоны до жилой зоны и других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания),

АЗС, АГЗС, авторемонтные мастерские, автосалоны, автомойки (при соблюдении нормативной санитарно-защитной зоны от жилья);

объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации транспортной и инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

производственно-лабораторные корпуса:

парковки;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

отдельно стоящие, встроенные или пристроенные административные и служебные здания;

иные вспомогательные (хозяйственные) строения, сооружения.

**Условно разрешенные виды использования:**

учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

автостоянки

предприятия розничной торговли, имеющие санитарно-защитную зону;

предприятия бытового обслуживания населения, имеющие санитарно-защитную зону;

предприятия по переработке овощей, фруктов, птицы, рыбы;

многофункциональные комплексы;

парки грузового автомобильного транспорта;

мойка автомобилей до двух постов;

малые предприятия стройиндустрии;

**Предельные размеры земельных участков:**

Объекты промышленности: минимальный размер земельного участка 500 кв.м., максимальный – 8000 кв.м.

Объекты производственного назначения: минимальный размер земельного участка 500 кв.м., максимальный – 8000 кв.м.

Гаражи для легковых автомобилей: минимальный размер земельного участка 20 кв.м., максимальный – 50 кв.м.

Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи: минимальный размер земельного участка 30 кв.м., максимальный – 300 кв.м.

Иные виды разрешенного использования предусмотренные градостроительным регламентом: минимальный размер земельного участка 50 кв.м., максимальный – 5000 кв.м., количество этажей не более 2, высотой не более 20 м.

**Параметры разрешенного строительства:**

Здания должны располагаться с отступом от красных линий не менее чем на 1,5 м.

В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся застройки (по линии застройки, в отдельных случаях по красной линии), в соответствии с проектом планировки участка, квартала, района или градостроительным планом земельного участка.

При размещении здания по красной линии допускается использовать в качестве отмостки примыкающий к зданию тротуар.

Расстояние от вспомогательных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

До границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее:

1) от основного строения – 3 м;

2) от вспомогательных строений и сооружений – 3 м;

3) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

4) от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

5) от кустарника - 1 м.

Расстояния измеряются до наружных поверхностей стен зданий, строений, сооружений с учетом всех выступающих элементов несущих конструкций.

Допускается блокировка зданий, строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований при получении разрешения на отклонение от разрешенных параметров.

Количество этажей и высота иных основных строений определяется расчетом, в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации, не более двух этажей, высотой не более 15 м.

Количество этажей вспомогательных строений, сооружений, должна быть не больше 2 этажей, высотой не более 10 м.

Высота опор, антенн, мачт и др. сооружений связи и радиофикации – не нормируется.

Максимальный процент застройки, – устанавливается в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, другими нормативными документами действующими на территории Российской Федерации, но не должен превышать 60%.

Площадь озеленения земельных участков должна быть не более 15% от площади земельного участка.

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

Отмостка зданий должна быть не менее 0,8м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

**ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ, ПРОИЗВОДСТВ И ОБЪЕКТОВ V КЛАССА ОПАСНОСТИ СЗЗ-50 М (П – 4)**

Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

* При размещении объектов малого бизнеса, относящихся к V классу опасности, в условиях сложившейся градостроительной ситуации (при невозможности соблюдения размеров ориентировочной санитарно-защитной зоны) необходимо обоснование размещения таких объектов с ориентировочными расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные излучения). При подтверждении расчетами на границе жилой застройки соблюдения установленных гигиенических нормативов загрязняющих веществ в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия на атмосферный воздух населенных мест, проект обоснования санитарно-защитной зоны не разрабатывается, натурные исследования и измерения атмосферного воздуха не проводятся.
* Для действующих объектов малого бизнеса V класса опасности в качестве обоснования их размещения используются данные исследований атмосферного воздуха и измерений физических воздействий на атмосферный воздух, полученные в рамках проведения надзорных мероприятий.
* Для размещения микропредприятий малого бизнеса с количеством работающих не более 15 человек необходимо уведомление от юридического лица или индивидуального предпринимателя о соблюдении действующих санитарно-гигиенических требований и нормативов на границе жилой застройки. Подтверждением соблюдения гигиенических нормативов на границе жилой застройки являются результаты натурных исследований атмосферного воздуха и измерений уровней физических воздействий на атмосферный воздух в рамках проведения надзорных мероприятий.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

производственные предприятия (в границах населенного пункта при соблюдении нормативной санитарно-защитной зоны до жилой зоны и других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания),

авторемонтные мастерские, автосалоны, автомойки (при соблюдении нормативной санитарно-защитной зоны от жилья);

объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

полевые станы

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации транспортной и инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

лаборатории:

парковки;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

отдельно стоящие, встроенные или пристроенные административные и служебные здания;

иные вспомогательные (хозяйственные) строения, сооружения.

**Условно разрешенные виды использования:**

учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

автостоянки

предприятия розничной торговли, имеющие санитарно-защитную зону;

предприятия бытового обслуживания населения, имеющие санитарно-защитную зону;

предприятия по переработке овощей, фруктов, птицы, рыбы;

многофункциональные комплексы;

парки грузового автомобильного транспорта;

мойка автомобилей до двух постов;

малые предприятия стройиндустрии;

ИЖС;

**Предельные размеры земельных участков:**

минимальный размер земельного участка 400 кв.м., максимальный – 3000 кв.м.

Объекты производственного назначения: минимальный размер земельного участка 400 кв.м., максимальный – 3000 кв.м.

Гаражи для легковых автомобилей: минимальный размер земельного участка 20 кв.м., максимальный – 40 кв.м.

Иные виды разрешенного использования предусмотренные градостроительным регламентом: минимальный размер земельного участка 50 кв.м., максимальный – 1000 кв.м., количество этажей не более 2, высотой не более 10 м.

**Параметры разрешенного строительства:**

Здания должны располагаться с отступом от красных линий не менее чем на 1,5 м.

В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся застройки (по линии застройки, в отдельных случаях по красной линии), в соответствии с проектом планировки участка, квартала, района или градостроительным планом земельного участка.

При размещении здания по красной линии допускается использовать в качестве отмостки примыкающий к зданию тротуар.

Расстояние от вспомогательных строений и сооружений до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

До границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее:

1) от основного строения – 3 м;

2) от вспомогательных строений и сооружений – 3 м;

3) от стволов высокорослых деревьев - 4 м;

4) от стволов среднерослых деревьев - 2 м;

5) от кустарника - 1 м.

Расстояния измеряются до наружных поверхностей стен зданий, строений, сооружений с учетом всех выступающих элементов несущих конструкций.

Допускается блокировка зданий, строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований при получении разрешения на отклонение от разрешенных параметров.

Количество этажей и высота иных основных строений определяется расчетом, в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации, не более двух этажей, высотой не более 15 м.

Количество этажей вспомогательных строений, сооружений, должна быть не больше 2 этажей, высотой не более 10 м.

Высота опор, антенн, мачт и др. сооружений связи и радиофикации – не нормируется.

Максимальный процент застройки, – устанавливается в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, другими нормативными документами действующими на территории Российской Федерации, но не должен превышать 60%.

Площадь озеленения земельных участков должна быть не более 15% от площади земельного участка.

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли и высотой не более 2,0 м.

Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

Отмостка зданий должна быть не менее 0,8м. Уклон отмостки рекомендуется принимать не менее 10% в сторону от здания.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

**Иные требования к зонам П-1, П-2, П-3 П-4:**

1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

4. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

5. Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

6. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

**Требования пожарной безопасности**

1. Противопожарные расстояния между зданиями определяется как расстояние между наружными стенами или другими конструкциями зданий, сооружений и строений. При наличии выступающих более чем на 1 метр элементов конструкций, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями.

2. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями I и II степеней огнестойкости допускается уменьшать до 3,5 м при условии, если стена более высокого здания, расположенная напротив другого здания, сооружения и строения, является противопожарной 1-го типа.

3. Для двухэтажных зданий каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также зданий, сооружений и строений с кровлями из горючих материалов групп противопожарные расстояния следует увеличивать на 20 процентов.

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к сооружениям и строениям:

К зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;

с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов.

К зданиям с площадью застройки более 10000 квадратных метров или шириной более 100 метров подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров.

Конструкция дорожного покрытия проездов для пожарной техники должна проектироваться с учетом расчетной нагрузки от пожарных автомобилей.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. В этом случае конструкция покрытия тротуара должна соответствовать конструкции дорожного покрытия противопожарного проезда.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

для зданий высотой не более 28 м - не более 8 м;

В замкнутых и полузамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

При использовании кровли стилобата для подъезда пожарной техники конструкции стилобата должны быть рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей не менее 16 тонн на ось.

К рекам и водоемам должна быть предусмотрена возможность подъезда для забора воды пожарной техникой в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности.

В случае если по производственным условиям не требуется устройства дорог, подъезд пожарных автомобилей допускается предусматривать по спланированной поверхности, укрепленной по ширине 3,5 метра в местах проезда при глинистых и песчаных (пылеватых) грунтах различными местными материалами с созданием уклонов, обеспечивающих естественный отвод поверхностных вод.

Расстояние от края проезжей части или спланированной поверхности, обеспечивающей проезд пожарных машин, до стен зданий должно быть не более:

25 м - при высоте зданий до 12 м;

8 м - при высоте зданий от 12 м до 28 м;

10 м - при высоте зданий более 28 м.

К зданиям и сооружениям, материалы и конструкции которых, а также технологические процессы исключают возможность возгорания, подъезды для пожарных машин предусматривать не следует.

К водоемам, которые могут быть использованы для тушения пожара, надлежит предусматривать подъезды с площадками для разворота пожарных автомобилей, их установки и забора воды. Размер таких площадок должен быть не менее 12 x 12 метров.

Пожарные гидранты должны располагаться вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен здания, при технико-экономическом обосновании допускается располагать гидранты на проезжей части.

**ЗОНА РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЙ, ПРОИЗВОДСТВ И ОБЪЕКТОВ (П-Р).**

Зона П-Р предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения с учетом особенностей, предусмотренных главой 5 настоящих Правил.

**ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ИТ-1**

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Головные объекты (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения)

офисы, конторы, административные службы (энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

вспомогательные сооружений для обслуживания объектов энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения;

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

**Условно разрешенные виды использования:** нет

**Предельные параметры застройки:**

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции определяются расчетами и должны соответствовать требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Использование территорий санитарно-защитных зон допускается только в случаях установленных санитарно эпидемиологическими правилами и нормативами при наличии санитарно-эпидемиологического заключения;

Проект зон санитарной охраны (ЗСО) утверждается специально уполномоченным органом РФ по Краснодарскому краю при наличии СЗЗ. ЗСО регистрируются как зоны ограничения в соответствии со ст.56 Земельного кодекса РФ.

На территории зоны «ИТ-1» запрещается:

проведение авиационно-химических работ;

применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод.

складирование навоза и мусора;

заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;

размещение стоянок транспортных средств;

вырубка лесных насаждений.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

**Предельные параметры застройки:**

Минимальные и максимальные размеры земельных участков – от 100 до 8000 кв.м.

Предельное количество этажей - 2, высота не более 8м

максимальный процент застройки - 70%, озеленение не менее 10% территории

Параметры разрешенного строительства определяются проектом планировки территории.

Здания должны располагаться с отступом от красных линий улиц и проездов не менее чем на 5 м., до границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее – 3 м.

В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся застройки (по линии застройки, в отдельных случаях по красной линии).

**Иные показатели:**

2. Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

3. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования Темрюкского района, схемой территориального планирования Краснодарского края, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

4. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектной документации должны предусматриваться мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет застройщика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

5. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства документы об изменениях, связанных с их строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

6. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

7. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500.

8. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией и разрешением на строительство.

**ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФАСТРУКТУРЫ ИТ -2**

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарных разрывов таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**Основные виды разрешенного использования:**

автостоянки;

объекты придорожного сервиса (мойки автомобилей, станции технического обслуживания автомобилей, автозаправочные станции, гостиницы, автосалоны, объекты общественного питания);

автовокзалы, автостанции, автобусные парки;

офисы, конторы, здания административного назначения.

объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

санитарно-защитные зоны;

скверы, бульвары, аллеи;

объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта.

**Условно разрешенные виды использования:**

объекты торговли;

объекты бытового обслуживания.

**Предельные параметры застройки:**

Минимальные и максимальные размеры земельных участков – от 100 до 6000 кв.м.

предельное количество этажей - 2, высота строений не более 12 м.

максимальный процент застройки 60%, озеленение 10 %

Параметры разрешенного строительства определяются проектом планировки территории.

Здания должны располагаться с отступом от красных линий улиц и проездов не менее чем на 5 м., до границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее – 3 м.

В условиях сложившейся застройки, основные строения допускается размещать с учетом сложившейся застройки (по линии застройки, в отдельных случаях по красной линии).

**Иные показатели:**

1. Размер санитарно-защитной зоны, санитарных разрывов для объектов автомобильного транспорта должен определяется в соответствии с требованиями технических регламентов и устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны.

2. Расстояния измеряются до наружных поверхностей стен зданий, строений, сооружений с учетом всех выступающих элементов несущих конструкций.

3. Все строения должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений.

4. Отмостка должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.

5. Вся территория зоны транспортной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами. Размещение на территории зоны транспортной инфраструктуры объектов жилого и учебно-образовательного назначения не допускается.

6. Проектирование и строительство объектов транспортной инфраструктуры осуществляется в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования Темрюкского района, схемой территориального планирования Краснодарского края, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

7. Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

8. Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

9. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

**Иные условия для зон ИТ-1, ИТ-2**

Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности N 123-ФЗ».

Противопожарные расстояния между строениями промышленных организаций в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 8

Таблица 8

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости здания | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Минимальное расстояние при степени  огнестойкости и классе конструктивной  пожарной опасности здания, м | | |
| I, II, III  С0 | II, III, IV  С1 | IV, V  С2, С3 |
| I, II, III | С0 | 6 | 8 | 10 |
| II, III, IV | С1 | 8 | 10 | 12 |
| IV, V | С2, С3 | 10 | 12 | 15 |

Противопожарные расстояния между зданиями определяется как расстояние между наружными стенами или другими конструкциями зданий, сооружений и строений. При наличии выступающих более чем на 1 метр элементов конструкций, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями и строениями I и II степеней огнестойкости допускается уменьшать до 3,5 м при условии, если стена более высокого здания, расположенная напротив другого здания, сооружения и строения, является противопожарной 1-го типа.

Для двухэтажных зданий каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также зданий, сооружений и строений с кровлями из горючих материалов групп противопожарные расстояния следует увеличивать на 20 процентов.

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к сооружениям и строениям:

К зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;

с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов.

Допускается предусматривать подъезд для пожарных машин только с одной стороны здания в случаях, если:

пожарный подъезд предусматривается к многоквартирным жилым домам высотой менее 28 метров (менее 9 этажей), к иным зданиям для постоянного проживания и временного пребывания людей, зданиям зрелищных и культурно-просветительных учреждений, организаций по обслуживанию населения, общеобразовательных учреждений, лечебных учреждений стационарного типа, научных и проектных организаций, органов управления учреждений высотой менее 18 метров (менее 6 этажей);

предусмотрена двусторонняя ориентация квартир или помещений здания;

предусмотрено устройство наружных открытых лестниц, связывающих лоджии и балконы смежных этажей между собой, или лестниц 3-го типа при коридорной планировке здания.

К зданиям с площадью застройки более 10000 квадратных метров или шириной более 100 метров подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров.

Конструкция дорожного покрытия проездов для пожарной техники должна проектироваться с учетом расчетной нагрузки от пожарных автомобилей.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. В этом случае конструкция покрытия тротуара должна соответствовать конструкции дорожного покрытия противопожарного проезда.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

для зданий высотой не более 28 м - не более 8 м;

В замкнутых и полузамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

При использовании кровли стилобата для подъезда пожарной техники конструкции стилобата должны быть рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей не менее 16 тонн на ось.

К рекам и водоемам должна быть предусмотрена возможность подъезда для забора воды пожарной техникой в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности.

В случае если по производственным условиям не требуется устройства дорог, подъезд пожарных автомобилей допускается предусматривать по спланированной поверхности, укрепленной по ширине 3,5 метра в местах проезда при глинистых и песчаных (пылеватых) грунтах различными местными материалами с созданием уклонов, обеспечивающих естественный отвод поверхностных вод.

Расстояние от края проезжей части или спланированной поверхности, обеспечивающей проезд пожарных машин, до стен зданий должно быть не более:

25 м - при высоте зданий до 12 м;

8 м - при высоте зданий от 12 м до 28 м;

10 м - при высоте зданий более 28 м.

К зданиям и сооружениям, материалы и конструкции которых, а также технологические процессы исключают возможность возгорания, подъезды для пожарных машин предусматривать не следует.

К водоемам, которые могут быть использованы для тушения пожара, надлежит предусматривать подъезды с площадками для разворота пожарных автомобилей, их установки и забора воды. Размер таких площадок должен быть не менее 12 x 12 метров.

Пожарные гидранты должны располагаться вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен здания, при технико-экономическом обосновании допускается располагать гидранты на проезжей части.

**ЗОНА РАЗВИТИЯ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

**(ИТ – Р)**

Зона ИТ-Р предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий при развитии инженерной и транспортной инфраструктур в перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения с учетом особенностей, предусмотренных главой 5 настоящих Правил.

**ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ (СХ – 1)**

Зона СХ-1 предназначенные для развития и ведения сельского хозяйства и обеспечивает правовые условия размещения сельскохозяйственных угодий, а также зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В границах населенного пункта устанавливаются следующие виды разрешенного использования

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- луга, пастбища;

- личное подсобное хозяйство – огороды;

- лесозащитные полосы;

- сады, виноградники;

- теплицы;

- скважины для технического водоснабжения.

- объекты сельскохозяйственного производства (теплицы; здания, строения и сооружения для хранения и переработки сельхозпродукции; здания, строения и сооружения для птицеводства и животноводства, рыбоводства и др.);

- опытно-производственные сельскохозяйственные объекты;

- научно-исследовательские сельскохозяйственные объекты;

- навесы и площадки для хранения техники и временного хранения сельскозяйственной продукции.

- объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

-Все разрешенные объекты допускается размещать только при условии соблюдения санитарно-защитной зоны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- сторожки, навесы, беседки;

- сооружения для хранения средств пожаротушения;

- площадки для мусорных контейнеров;

-объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов;

- иные вспомогательные (хозяйственные) строения, сооружения.

- здания, строения и сооружения для организации оптовой и розничной торговли сельхозпродукцией.

**Предельные параметры застройки:**

- Максимальный размер земельного участка - 300 кв.м.

- Максимальный размер земельного участка - 200 га.

- Количество этажей – не более 3

- Высота – не более 20 м.

- Процент застройки определяется на стадии проектирования в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

- Минимальный отступ:

от красной линии улиц и проездов до основных и вспомогательных строений – не менее чем 5 м.;

от границ земельного участка до объектов основного и вспомогательного назначения не менее 1 м.

**Условно разрешенные виды использования:**

- не капитальные здания, строения и сооружения для осуществления розничной и оптовой торговли сельхозпродукцией;

- навесы и площадки для хранения техники и временного хранения сельскозяйственной продукции;

- полевые станы.

**Параметры разрешенного строительства:**

Минимальный размер земельных участков - 300 кв.м.

Максимальный размер земельных участков -200 га.

На земли сельскохозяйственных угодий, расположенных за пределами границ населенных пунктов, находящихся в составе категорий земель сельскохозяйственного назначения, регламенты не устанавливаются (ч.6.ст.36 ГрК РФ).

На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м.

Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.

На участках, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15 процентов площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50 процентов - не менее 10 процентов площади предприятий.

Ширину полос зеленых насаждений, предназначенных для защиты от шума производственных объектов, следует принимать в соответствии с таблицей 9:

Таблица 9

|  |  |
| --- | --- |
| Полоса | Ширина полосы, м, не менее |
| Газон с рядовой посадкой деревьев или деревьев в  одном ряду с кустарниками: |  |
| однорядная посадка | 2 |
| двухрядная посадка | 5 |
| Газон с однорядной посадкой кустарников высотой, м:  свыше 1,8 | 1,2 |
| свыше 1,2 до 1,8 | 1 |
| до 1,2 | 0,8 |
| Газон с групповой или куртинной посадкой деревьев | 4,5 |
| Газон с групповой или куртинной посадкой кустарников | 3 |
| Газон | 1 |

На сельскохозяйственных предприятиях в зонах озеленения необходимо предусматривать открытые благоустроенные площадки для отдыха трудящихся из расчета 1 м2 на одного работающего в наиболее многочисленную смену.

К зданиям и сооружениям по всей их длине должен быть обеспечен свободный подъезд пожарных автомобилей: с одной стороны здания или сооружения - при ширине их до 18 м и с двух сторон - при ширине более 18 м.

Расстояние от края проезжей части дорог или спланированной поверхности, обеспечивающей подъезд пожарных машин, до зданий или сооружений должно быть не более 25 м.

К водоемам, являющимся источниками противопожарного водоснабжения, а также к сооружениям, вода из которых может быть использована для тушения пожара, следует предусматривать подъезды с площадками размером 12 м x 12 м для разворота автомобилей.

Зоны определены для организации санитарно-защитного озеленения в соответствии сСанПиН2.2.1/2.1.1.1200-03:

– озеленение санитарно-защитной зоны для предприятий IVи V класса не 60 % площади; для предприятий II и III класса - не менее 50 %;

– для предприятий I класса и зон большой протяженности - не менее 40 % ее территории.

Минимальную плотность застройки допускается уменьшать, но не более чем на 10 процентов от установленной настоящим приложением, при строительстве сельскохозяйственных предприятий на площадке с уклоном свыше 3 процентов, просадочных грунтах и в сложных инженерно-геологических условиях.

Плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий определяется в процентах как отношение площади застройки предприятия к общему размеру площадки предприятия.

Подсчет площадей, занимаемых зданиями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли без учета ширины отмосток.

В площадь застройки предприятия должны включаться площади, занятые зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузочно-разгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, проходные каналы инженерных коммуникаций, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также выгулы для животных, птиц и зверей, площадки для стоянки автомобилей, сельскохозяйственных машин и механизмов, открытые склады различного назначения; при условии, что размеры и оборудование выгулов, площадок для стоянки автомобилей и складов открытого хранения принимаются по нормам технологического проектирования.

В площадь застройки также должны включаться резервные площади на площадке предприятия, указанные в задании на проектирование для размещения на них зданий и сооружений второй очереди строительства (в пределах габаритов указанных зданий и сооружений).

При подсчете площадей, занимаемых галереями и эстакадами, в площадь застройки включается проекция на горизонтальную плоскость только тех участков указанных объектов, под которыми по габаритам не могут быть размещены другие здания или сооружения, а для остальных надземных участков учитывается только площадь, занимаемая конструкциями опор на уровне планировочных отметок земли.

4. В площадь застройки не должны включаться площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железными дорогами, временными зданиями и сооружениями, открытыми спортивными площадками, площадками для отдыха трудящихся, зелеными насаждениями, открытыми площадками для транспортных средств, принадлежащих гражданам, открытыми водоотводными и другими каналами, подпорными стенками, подземными сооружениями или частями их, над которыми могут быть размещены другие здания и сооружения.

Животноводческие, птицеводческие и звероводческие фермы, ветеринарные учреждения и предприятия по производству молока, мяса и яиц на промышленной основе следует размещать с подветренной стороны по отношению к другим сельскохозяйственным объектам и селитебной территории.

При проектировании животноводческих, птицеводческих и звероводческих предприятий размещение кормоцехов и складов грубых кормов следует принимать по соответствующим нормам технологического проектирования.

Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности N 123-ФЗ».

Расстояния между зданиями и сооружениями сельскохозяйственных предприятий в зависимости от степени их огнестойкости следует принимать по таблице 10.

Таблица 10

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Степень  огнестойкости зданий и  сооружений | Класс  конструктивной пожарной  опасности | Расстояние при степени огнестойкости и  классе конструктивной пожарной опасности  зданий или  сооружений, м | | |
| I, II, III  СО | II,  III, IV  С1 | IV, V  С2, С3 |
| I, II, III | СО | не нормируется для зданий и  сооружений с производствами  категории Г и Д;  9 - для зданий и сооружений с  производствами категорий А, Б и В  (см. примечание 3) | 9 | 12 |
| II, III, IV | С1 | 9 | 12 | 15 |
| IV, V | С2, С3 | 12 | 15 | 18 |

Наименьшим расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или конструкциями. При наличии выступающих конструкций зданий или сооружений более чем на 1 м и выполненных из сгораемых материалов наименьшим расстоянием считается расстояние между этими конструкциями.

Расстояния между зданиями и сооружениями не нормируются, если:

суммарная площадь полов двух и более зданий или сооружений III, IV, V степеней огнестойкости не превышает нормируемой площади полов одного здания, допускаемой между противопожарными стенами; при этом нормируемая площадь принимается по наиболее пожароопасному производству и низшей степени огнестойкости зданий и сооружений;

стена более высокого здания или сооружения, выходящая в сторону другого здания, является противопожарной;

здания и сооружения III степени огнестойкости независимо от пожарной опасности размещаемых в них производств имеют противостоящие глухие стены или стены с проемами, заполненными противопожарными дверями и окнами 1-го типа.

Указанное расстояние для зданий и сооружений I, II, III степеней огнестойкости класса конструктивной опасности СО с производствами категорий А, Б и В уменьшается с 9 до 6 м при соблюдении одного из следующих условий:

здания и сооружения оборудуются стационарными автоматическими системами пожаротушения;

удельная загрузка горючими веществами в зданиях с производствами категории В менее или равна 10 кг на 1 м2 площади этажа.

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к сооружениям и строениям:

К зданиям, сооружениям и строениям производственных объектов по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей:

с одной стороны - при ширине здания, сооружения или строения не более 18 метров;

с двух сторон - при ширине здания, сооружения или строения более 18 метров, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов.

К зданиям с площадью застройки более 10000 квадратных метров или шириной более 100 метров подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон.

Допускается увеличивать расстояние от края проезжей части автомобильной дороги до ближней стены производственных зданий, сооружений и строений до 60 метров при условии устройства тупиковых дорог к этим зданиям, сооружениям и строениям с площадками для разворота пожарной техники и устройством на этих площадках пожарных гидрантов. При этом расстояние от производственных зданий, сооружений и строений до площадок для разворота пожарной техники должно быть не менее 5, но не более 15 метров, а расстояние между тупиковыми дорогами должно быть не более 100 метров.

Ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6 метров.

Конструкция дорожного покрытия проездов для пожарной техники должна проектироваться с учетом расчетной нагрузки от пожарных автомобилей.

В общую ширину противопожарного проезда, совмещенного с основным подъездом к зданию, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. В этом случае конструкция покрытия тротуара должна соответствовать конструкции дорожного покрытия противопожарного проезда.

Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания, сооружения и строения должно быть:

для зданий высотой не более 28 м - не более 8 м;

В замкнутых и полузамкнутых дворах необходимо предусматривать проезды для пожарных автомобилей.

При использовании кровли стилобата для подъезда пожарной техники конструкции стилобата должны быть рассчитаны на нагрузку от пожарных автомобилей не менее 16 тонн на ось.

К рекам и водоемам должна быть предусмотрена возможность подъезда для забора воды пожарной техникой в соответствии с требованиями нормативных документов по пожарной безопасности.

В случае если по производственным условиям не требуется устройства дорог, подъезд пожарных автомобилей допускается предусматривать по спланированной поверхности, укрепленной по ширине 3,5 метра в местах проезда при глинистых и песчаных (пылеватых) грунтах различными местными материалами с созданием уклонов, обеспечивающих естественный отвод поверхностных вод.

Расстояние от края проезжей части или спланированной поверхности, обеспечивающей проезд пожарных машин, до стен зданий должно быть не более:

25 м - при высоте зданий до 12 м;

8 м - при высоте зданий от 12 м до 28 м;

10 м - при высоте зданий более 28 м.

К зданиям и сооружениям, материалы и конструкции которых, а также технологические процессы исключают возможность возгорания, подъезды для пожарных машин предусматривать не следует.

К водоемам, которые могут быть использованы для тушения пожара, надлежит предусматривать подъезды с площадками для разворота пожарных автомобилей, их установки и забора воды. Размер таких площадок должен быть не менее 12 x 12 метров.

Пожарные гидранты должны располагаться вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен здания, при технико-экономическом обосновании допускается располагать гидранты на проезжей части.

**ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р - 1)**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- пансионат;

- дом отдыха;

- дом рыбака и охотника;

- санаторий, не оказывающих услуг по лечению;

- ипподром;

- пункты проката маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах;

- спортивные корпуса;

- крытые и открытые спортивные манежи и площадки (футбольных, легкоатлетических, конных и т.д.);

- крытые и открытые плавательные бассейны для спортивного плавания, водного поло, прыжков в воду;

- крытые и открытые велотреки;

- крытые и открытые стрелковые тиры для стрельбы из спортивного оружия;

- спортивные площадки;

- площадки для игры в хоккей с шайбой (хоккейных коробок);

**-**  полей для спортивной игры или занятий (футбольное, регбийное, бейсбольное, хоккея с мячом и на траве, конкурное, метаний, стрельбы из лука);

- стадионы

- автомотодром;

- пруды;

- туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря;

- туристских парки, учебно-туристических тропы, трассы;

- детские туристические станции;

- детские и спортивные лагеря;

- кемпинги;

- пляжи;

- остановок общественного транспорта (в т.ч. с торговым павильоном или киоском);

- информационные и рекламные стенды, щиты;

- ларьки, киоски, прилавки и другие временные сооружений торговли;

- здания, сооружения органов обеспечения правопорядка и безопасности, в т.ч. органов внутренних дел;

- посты охраны общественного порядка;

- здания, сооружения спасательных служб;

- объекты гражданской обороны (кроме объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

- объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- пешеходные дорожки, мостики, подпорные стенки, парапеты, заборы, технические ограждения;

- сооружения уличного освещения, уличной мебели, мусоросборников;

- декоративные сооружения (фонтаны, бассейны, светильники, цветники, вазоны, перголы, трельяжи и т.п.);

- малые архитектурные формы (ротонды, павильоны, беседки, арки, колоннады и т.п.)

- произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы и т.п.);

- хозяйственные площадки, в т.ч. для мусоросборники;

- площадки для выгула собак;

- игровые площадки;

- внутриплощадочные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры

- зеленые насаждения.

**Условно-разрешенные виды использования:**

- магазины с общей торговой площадью менее 150 кв.м.;

- кафе;

- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для легкового автотранспорта.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры:**

1) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка не более 3 этажей;

2) максимальная высота зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории земельного участка, -25 м;

3) максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с действующими нормами расчетным путем;

4) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения, размещаемых на территории земельного участка устанавливается в соответствии с действующими нормами расчетным путем;

5) максимальный класс опасности объектов, размещаемых на территории земельного участка, устанавливается в соответствии с действующими нормами расчетным путем;

6) минимальное количество машино мест для хранения легкового автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии с действующими нормами расчетным путем;

7) минимальный коэффициент озеленения территории земельного участка -10%;

8) максимальная высота ограждений земельных участков – 2 м. (стальная сетка, сварные или литые металлические секции, железобетонное решетчатое)

**Иные условия**

Предусмотреть обеспечение доступности объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и других маломобильных групп населения в соответствии со СНиП 35-01-2001, СП 35-101-2001, СП 35-102-2001, СП 31-102-99, СП 35-103-2001, СП 35-104-2001, СП 35-105-2002, СП 35-106-2003, СП 35-107-2003, СП 36-109-2005, СП 35-112-2005, СП 35-114-2006, СП 35-117-2006, ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

**ЗОНА РАЗВИТИЯ РЕАКРЕАЦИОННЫХ ЗОН. (Р-Р)**

Зона Р-Р предназначена для обеспечения правовых условий формирования реакреационных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения с учетом особенностей, предусмотренных главой 5 настоящих Правил.

**ЗОНА КЛАДБИЩ**

**(СН – 1**

Предназначена для обеспечения правовых условий размещения кладбищ, объектов похоронного обслуживания, крематориев, мемориальных парков, полигонов твердых бытовых отходов и отходов производственной деятельностис обеспечением размера санитарно-защитных зон и включает территориальные зоны:

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

кладбище для размещения мест погребения (для захоронения тел (останков) умерших);

объекты похоронного обслуживания (административное здание);

магазин сопутствующих товаров, стоянка для ритуального автотранспорта, иные здания и сооружения, предназначенные для осуществления погребения умерших) Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа. Максимальная высота – до 6 м., высота этажа – до 3м. Площадь – не более 100 кв.м.;

объекты религиозного назначения (часовня);

мемориальный парк;

объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

**Условно разрешенные виды использования:**

крематории для предания тел (останков умерших) огню;

стены скорби для захоронения урн с прахом умерших.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

общественный туалет;

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

**Иные требования:**

Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются лицам, осуществляющим соответствующую деятельность.

Параметры застройки устанавливаются в соответствии с МДС 13-2.2000 «Инструкцией о порядке похорон и содержании кладбищ в РФ»:

Для территорий нового строительства:

-площадь участка на одно захоронение не менее – 3 кв. м.

-высота ограждения не более - 0,5 м.

Планировочное решение зоны захоронений для всех типов кладбищ с разделением на участки, различающиеся по типу захоронений, при этом площадь мест захоронения должна быть не менее 65 - 70 процентов общей площади кладбища.

Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного населенного пункта поселения, но не может превышать 40 гектаров. При этом также учитываются перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедание, нормы земельного участка на одно захоронение.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

- от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

- 300 м - при площади кладбища до 20 га;

- 50 м - для сельских, закрытых кладбищ и мемориальных комплексов, кладбищ с погребением после кремации;

- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации.

Крематории размещаются на отведенных участках земли с подветренной стороны по отношению к жилой территории на расстоянии от жилых, общественных, лечебно-профилактических зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон:

- 500 м - без подготовительных и обрядовых процессов с одной однокамерной печью;

- 1000 м - при количестве печей более одной.

Территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры. Процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

При зданиях крематориев следует предусматривать хозяйственный двор со складскими помещениями для хранения крупногабаритных частей и другого оборудования.

Колумбарии и стены скорби для захоронения урн с прахом умерших следует размещать на специально выделенных участках земли. Допускается размещение колумбариев и стен скорби за пределами территорий кладбищ на обособленных участках земли на расстоянии не менее 50 м от жилых зданий, территорий лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения населения.

На кладбищах, в крематориях и других зданиях и помещениях похоронного назначения следует предусматривать систему водоснабжения. При отсутствии централизованных систем водоснабжения и канализации допускается устройство шахтных колодцев для полива и строительство общественных туалетов выгребного типа в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

На участках кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения предусматриваются зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

Похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания следует размещать в первых этажах организаций коммунально-бытового назначения в пределах жилой застройки на обособленных участках, удобно расположенных для подъезда транспорта, на расстоянии не менее 50 м до жилой застройки, территорий лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения населения.

Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных организаций и организаций социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 м.

**ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ (СН-2)**

**Основные виды разрешенного использования:**

полигон для размещения объектов складирования и захоронения отходов;

мусоросортировочный завод при условии соблюдения СЗЗ;

мусороперабатывающий завод при условии соблюдения СЗЗ.

Свалки

Скотомогильники, биотермические ямы

Крематоры

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

сторожка;

туалет;

административное здание;

ограждение;

хозяйственные помещения, предназначенные для осуществления основной деятельности;

внутриплощадочные объекты, сооружения и коммуникации инженерной и транспортной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне, либо с обслуживанием таких объектов.

**Условно разрешенный вид использования: не установлены**

**Параметры разрешенного строительства:**

определяются расчетным путем.

**Иные требования:**

Территории объектов подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет средств собственников, владельцев, пользователей указанных объектов.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства, реконструкции, а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Полигоны твердых бытовых отходов (далее - ТБО) являются специальными сооружениями, предназначенными для изоляции и обезвреживания ТБО, и должны гарантировать санитарно-эпидемиологическую безопасность населения.

Полигоны могут быть организованы для любых по величине населенных пунктов. Рекомендуется проектирование централизованных полигонов для групп населенных пунктов.

Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона составляет 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны.

Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

Не допускается размещение полигонов:

- на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;

- во всех зонах охраны курортов;

- в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;

- в местах выклинивания водоносных горизонтов;

- в местах массового отдыха населения и оздоровительных учреждений.

При выборе участка для устройства полигона ТБО следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности.

Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

Скотомогильники (биотермические ямы) предназначены для обеззараживания, уничтожения сжиганием или захоронения биологических отходов (трупов животных и птиц; ветеринарных конфискатов, выявленных на убойных пунктах, хладобойнях, в мясоперерабатывающих организациях, рынках, организациях торговли и других организациях; других отходов, получаемых при переработке пищевого и непищевого сырья животного происхождения).

Выбор и отвод земельного участка для строительства скотомогильника или отдельно стоящей биотермической ямы проводят органы местного самоуправления по представлению организации государственной ветеринарной службы при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии предполагаемого использования земельного участка санитарным правилам.

Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Ширина санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) до:

- жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) - 1000 м;

- скотопрогонов и пастбищ - 200 м;

- автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м.

**ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**(ИВ – 1)**

Зона ИВ-1 предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

В проекте санитарно-защитной зоны должны быть определены:

- размер и границы санитарно-защитной зоны;

- мероприятия по защите населения от воздействия выбросов вредных химических примесей в атмосферный воздух и физического воздействия;

- функциональное зонирование территории санитарно-защитной зоны и режим ее использования.

Размеры санитарно-защитной зоны для проектируемых, реконструируемых и действующих промышленных объектов и производств устанавливаются на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических воздействий на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитные поля (ЭМП) и др.) по разработанным в установленном порядке методикам, с оценкой риска здоровью для промышленных объектов и производств I и II классов опасности (расчетная санитарно-защитная зона).

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленных узлов (комплексов), санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Озеленение специального назначения. | На границе санитарно-защитных зон шириной более  100 м со стороны селитебной зоны должна  предусматриваться полоса древесно-кустарниковых  насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м.  Предприятия и объекты, у каждого из которых размер санитарно-защитных зон превышает 500 м, следует размещать на обособленных земельных участках производственных зон сельских населенных пунктов.  На участках, свободных от застройки и покрытий, а также по периметру площадки предприятия следует предусматривать озеленение. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15 процентов площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50 процентов - не менее 10 процентов площади предприятий. |  |
| Ширину полос зеленых насаждений, предназначенных для защиты от шума производственных объектов, следует принимать: | | |
| Полоса | | Ширина полосы м, не менее |
| Газон с рядовой посадкой деревьев или деревьев в  одном ряду с кустарниками: | |  |
| однорядная посадка | | 2 |
| двухрядная посадка | | 5 |
| Газон с однорядной посадкой кустарников высотой, м: свыше 1,8 | | 1,2 |
| свыше 1,2 до 1,8 | | 1 |
| до 1,2 | | 0,8 |
| Газон с групповой или куртинной посадкой деревьев | | 4,5 |
| Газон с групповой или куртинной посадкой кустарников | | 3 |
| Газон | | 1 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Объекты инженерной инфраструктуры и линейные объекты вспомогательного инженерного назначения. | Максимальное количество надземных этажей – не более 1 этажа.  Максимальная высота – до 6 м., высота этажа – до 3м. | Соблюдение санитарно- защитных зон. |

**УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ  УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ  РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА | ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГЛАМЕНТА |
| Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей | В соответствии с проектом санитарно-защитной зоны | В соответствии с проектом санитарно-защитной зоны |
| В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека. | В соответствии с проектом санитарно-защитной зоны | В соответствии с проектом санитарно-защитной зоны |

**ЗОНА ВРЕМЕННО НЕОПРЕДЕЛЕННОГО ЗНАЧЕНИЯ НАЗНАЧЕНИЯ**

**(ИВ – 2)**

Зона ИВ-2 предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения с учетом особенностей, предусмотренных главой 5 настоящих Правил.