П – 4. Зона предприятий, производств и объектов IV класса опасности СЗЗ-100 м.

*Зона П-4 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

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Площадки производственных предприятий IV класса вредности и ниже различного профиля:  Производственная деятельность – 6.0  Недропользование – 6.1  Тяжелая промышленность – 6.2  Автомобилестроительная промышленность – 6.2.1  Легкая промышленность – 6.3  Фармацевтическая промышленность – 6.3.1  Пищевая промышленность – 6.4  Нефтехимическая промышленность – 6.5  Строительная промышленность – 6.6  Энергетика – 6.7  Связь – 6.8  Склады – 6.9  Обеспечение космической деятельности – 6.10  Целлюлозно-бумажная промышленность – 6.11 | минимальная/максимальная площадь земельных участков 500-250000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м, высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м |
| Группы предприятий (промышленный узел) IV класса вредности и ниже различного профиля:  Производственная деятельность – 6.0  Недропользование – 6.1  Тяжелая промышленность – 6.2  Автомобилестроительная промышленность – 6.2.1  Легкая промышленность – 6.3  Фармацевтическая промышленность – 6.3.1  Пищевая промышленность – 6.4  Нефтехимическая промышленность – 6.5  Строительная промышленность – 6.6  Энергетика – 6.7  Связь – 6.8  Склады – 6.9  Обеспечение космической деятельности – 6.10  Целлюлозно-бумажная промышленность – 6.11 | минимальная/максимальная площадь земельных участков 250000-2000000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м, высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 м |
| Коммунальное обслуживание – 3.1  Связь – 6.8 | минимальная площадь земельных участков - 10 кв. м;  максимальная площадь земельных участков устанавливается исходя из технико-экономических характеристик объекта с учетом минимальных отступов от границ земельного участка (определяется проектом);  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 15 м, высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80% |
| Обслуживание автотранспорта – 4.9 | вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест;  минимальная/максимальная площадь земельных участков – 80/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70% |
| Железнодорожный транспорт – 7.1  Автомобильный транспорт – 7.2 | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000-25000 кв. м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 15 м, высота технологических сооружений устанавливается в соответствии с проектной документацией;  минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5м;  минимальный отступ от границ участка – 1 м.  Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений; по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линией застройки. |

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| Объекты обслуживания закрытой сети:  Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 3.4.1 (а именно медицинский пункт (при списочной численности от 50 до 300 работающих), фельдшерский или врачебный здравпункт (при списочной численности более 300 работающих)  Общественное питание – 4.6 (а именно комната приема пищи (при численности работающих в смену менее 30 человек), столовая работающая на полуфабрикатах (при численности работающих в смену более 200 человек) | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 3 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 5 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%  Площадь медицинского пункта следует принимать:  12 м2 - при списочной численности от 50 до 150 работающих;  18 м2 - при списочной численности от 151 до 300 работающих. |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях – 3.9.1 | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 4000/40000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 5 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 15 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 % |
| Магазины - 4.4 | | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000/5000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажей (включая мансардный этаж);  максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50% |
| Объекты придорожного сервиса – 4.9.1 | Объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, шиномонтажные мастерские, мойки автомобилей до двух постов, мойки автомобилей с количеством постов от 2 до 5. | минимальная/максимальная площадь земельных участков 25/10000 кв. м;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.  Расстояние до жилых и общественных зданий от моек автомобилей до двух постов - 50 м;  Расстояние до жилых и общественных зданий (кроме моек автомобилей до двух постов) - 100 м. |
| АЗС для легкового автотранспорта, оборудованные системой закольцовки паров бензина, автогазозаправочные станции с компрессорами внутри помещения с количеством заправок не более 500 автомобилей в сутки без объектов технического обслуживания автомобилей | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50/2000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом | минимальная/максимальная площадь земельных участков – 100/3500 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование;  минимальный отступ от границ участка - 1 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.  Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.  Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива. |
| Ритуальная деятельность – 12.1 | | минимальный/максимальный размер земельного участка – 10/400000 кв.м;  максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;  минимальный отступ от границ земельного участка, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;  максимальная высота зданий, строений, сооружений – 30 м |

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |
| --- | --- |
| ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА |
| объекты пожарной охраны, разрешение на строительство которых не требуется;  зеленые насаждения;  размещение и эксплуатация линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования. |
| резервные участки на территории предприятия | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования, в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства. |
| площадки для мусоросборников | Предельные (минимальные/максимальные) размеры земельных участков, в т.ч. их площадь – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – определяются на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – определяется на основании параметров основного или условно разрешенного видов использования.  Расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. |

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

а) в составе рекреационных зон;

б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:

в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;

в водоохранных и прибрежных зонах рек, морей;

в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.