**Выписка из Правил землепользования и застройки Рождественно-Баевского сельского поселения Ичалковского муниципального района Республики Мордовия (утверждены решением Совета депутатов Рождественно-Баевского сельского поселения Ичалковского муниципального района от 19 июня 2019 года № 118 (с изменениями, внесенными решением от 09.09.2020 г. № 148) (П1 – производственная зона)**

**Статья 41. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

2. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные [пунктами 2](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201379&rnd=244973.2752920470&dst=100609&fld=134) - [4 части 1](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201379&rnd=244973.3111321117&dst=100611&fld=134) настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

3. Наряду с указанными в [пунктах 2](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201379&rnd=244973.30130636&dst=100609&fld=134) - [4 части 1](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201379&rnd=244973.912913365&dst=100611&fld=134) настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [части 1](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201379&rnd=244973.206699772&dst=100607&fld=134) настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

5. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

**Статья 54. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон**

Зоны производственного использования предназначены для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду – производственной деятельности с учетом класса опасности объектов капитального строительства, а также использования земельных участков на смежной территории.

Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в данной территориальной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями предусматриваются в соответствии с требованиями СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Степень огнестойкости здания** | **Класс конструктивной пожарной опасности** | **Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и****общественных зданий, м** |
| **I, II, III****С0** | **II, III****С1** | **IV****С0, С1** | **IV, V****С2, С3** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| Производственные и складские |  |  |  |  |  |
| I, II, III | С0 | 10 | 12 | 12 | 12 |
| II, III | С1 | 12 | 12 | 12 | 12 |
| IV | С0, С1 | 12 | 12 | 12 | 15 |
| IV, V | С2, С3 | 15 | 15 | 15 | 18 |

Противопожарные расстояния между производственными, складскими, административно-бытовыми зданиями и сооружениями на территориях производственных объектов принимаются в соответствии с разделом 6 СП 4.13130.2013.

Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха:

до 100 м - 60%;

свыше 100 до 1000 м - 50%;

свыше 1000 м - 40%.

Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно­кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью

В состав зон производственного использования включаются входят:

- зона производственных объектов I-III классаопасности;

- зона производственных объектов IV-V классаопасности.

П - ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА

**Основные виды разрешенного использования**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование ВРИ | Предельное количество этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м) |
|  (кв. м.) | Размер(м.) |
| min | max | min/max |
|  | Легкая промышленность (6.3) | 3/18 | 1000 | 1 000 000 | не подлежит установлению | 80% | 3 |
|  | Пищевая промышленность (6.4) | 3/18/ | 1000 | 1 000 000 | не подлежит установлению | 80% | 3 |
|  | Строительная промышленность (6.6); | 3/18/ | 1000 | 1 000 000 | не подлежит установлению | 80% | 3 |
|  | Связь (6.8) | Не подлежит установлению |
|  | Склады (6.9) | 3/18 | 100 | 1 000 000 | не подлежит установлению | 80% | 3 |
|  | Обслуживание автотранспорта (4.9) | 2/7 | 20  | 20 000  | не подлежит установлению | 80%\* | 3  |
|  | Коммунальное обслуживание (3.1) | 3/12 | 100 | 5000 | не подлежит установлению | 80 % | 3 |
|  | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)\_ | не подлежит установлению |

**Условно разрешенные виды использования**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование ВРИ | Предельное количество этажей / предельная высота зданий, строений, сооружений (м) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, (м) |
| Площадь (кв. м.) | Размер(м.) |
| min | max | min/max |
|  | Производственная деятельность (6.0) | 3/18 | 1000 | 1 000 000 | не подлежит установлению | 20% | 3 |
|  | Недропользования (6.1) | 3/18 | 1000 | 1 000 000 | не подлежит установлению | 20% | 3 |
|  | Строительная промышленность (6.6) | 3/18 | 1000 | 1 000 000 | не подлежит установлению | 20% | 3 |

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Связь – 6.8
2. Коммунальное обслуживание – 3.1
3. Культурное развитие – 3.6
4. Обслуживание автотранспорта – 4.9

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.