



**Выписка из правил землепользования и застройки
Незаймановского сельского поселения Тимашевского района,
утвержденных решением Совета от 14 мая 2014 года № 177 (в редакции
решения Совета МО Тимашевский район от 26.12.2019 № 482)**

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Незаймановского сельского поселения Тимашевского района, утвержденных решением Совета от 14 мая 2014 года № 177 (в редакции решения Совета МО Тимашевский район от 26.12.2019 № 482), земельный участок, по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Тимашевский район, х.Стринский ул.Красная, 89А, расположен на землях Незаймановского сельского поселения в зоне:

Статья 58.1 Зона общественного, делового и коммерческого назначения (ОД) 1

Зона общественного, делового и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства в кварталах города, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения городского уровня, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка в зданиях смешанного назначения.

1. Основные виды разрешенного использования:
- 2) для индивидуального жилищного строительства;
- 3) малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 4) для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);
- 5) блокированная жилая застройка;
- 6) среднеэтажная жилая застройка;
- 7) многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- 8) хранение автотранспорта;
- 9) общественное использование объектов капитального строительства;
- 10) коммунальное обслуживание;
- 11) предоставление коммунальных услуг;

- 12) административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
- 13) социальное обслуживание;
- 14) дома социального обслуживания;
- 15) оказание социальной помощи населению;
- 16) оказание услуг связи;
- 17) общежития;
- 18) бытовое обслуживание;
- 19) здравоохранение;
- 20) амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 21) стационарное медицинское обслуживание;
- 22) медицинские организации особого назначения;
- 23) образование и просвещение;
- 24) дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 25) среднее и высшее профессиональное образование;
- 26) культурное развитие;
- 27) объекты культурно-досуговой деятельности;
- 28) парки культуры и отдыха;
- 29) цирки и зверинцы;
- 30) религиозное использование;
- 31) общественное управление;
- 32) государственное управление;
- 33) ветеринарное обслуживание;
- 34) амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 35) приюты для животных;
- 36) предпринимательство;
- 37) деловое управление;
- 38) объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
- 39) рынки;
- 40) магазины;
- 41) банковская и страховая деятельность;
- 42) общественное питание;
- 43) гостиничное обслуживание;
- 44) развлечения;
- 45) развлекательные мероприятия;
- 46) служебные гаражи;
- 47) объекты дорожного сервиса;
- 48) заправка транспортных средств;
- 49) обеспечение дорожного отдыха;
- 50) автомобильные мойки;
- 51) ремонт автомобилей;
- 52) выставочно-ярмарочная деятельность;
- 53) спорт.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

3. Условно разрешенные виды использования не установлены.

2. Параметры разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства общественно – деловой зоны (ОД):

На основании СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 года № 1034/пр), нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года №78, местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования Тимашевский район, утвержденных решением Совета муниципального образования Тимашевский район от 17.06.2015 № 514.

Здания в общественно - деловой зоне следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

Требования к внешнему виду строящихся и реконструируемых зданий, строений, сооружений (за исключением земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, земельных участков для индивидуального жилищного строительства, земельных участков под многоквартирными, сблокированными или секционными до трех этажей включительно домами):

1) объем – динамичность, сочетание простых и сложных геометрических форм, эстетическая утонченность, изящество и легкость, наличие декоративных элементов из стекла и стали. Кровля здания должна быть плоской либо скатная, но закрытая парапетами. Здание должно быть максимально остеклено.

2) цвет:

1.1. Основные объемы – светлые, при необходимости – пастельные тона.

1.2. Другие элементы – контрастные цвета, усиливающие динамику здания.

3) отделочные материалы – декоративная плитка, фасадные панели, сотовый поликарбонат, металл, стекло, пластик;

4) сочетание с окружающими в пределах квартала зданиями, имеющими ярко выраженный архитектурный облик, акцент;

5) в случаях, если в пределах квартала нет акцентирующих на себе зданий, акцент задать;

6) подсветка фасадов, благоустройство прилегающей территории, в том числе устройство подъездных путей, организация парковочных мест выполненная в твердом исполнении (тротуарная плитка или асфальт),

элементы благоустройства должны подчеркивать архитектурный облик здания;

Общественные здания и сооружения, располагаемые в жилой застройке должны акцентировать на себе внимание, разбавляя статичность застройки динамичностью фасада.

Обязательным является проектирование стока поверхностных вод в соответствии с СНиП 2.04.03. При организации стока следует обеспечивать комплексное решение вопросов организации рельефа и устройства открытой или закрытой системы водоотводных устройств: водосточных труб (водостоков), лотков, кюветов, быстроток, дождеприемных колодцев. Проектирование поверхностного водоотвода рекомендуется осуществлять с минимальным объемом земляных работ и предусматривающий сток воды со скоростями, исключающими возможность эрозии почвы.

Не допускается:

- 1) размещение на фасаде вентиляционных систем;
- 2) прокладка сетей инженерно-технического обеспечения открытым способом по фасаду здания, выходящему на улицу.

2.1 Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства объектов капитального строительства (за исключением земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, земельных участков для индивидуального жилищного строительства, земельных участков под многоквартирными, сблокированными или секционными до трех этажей включительно домами):

1) площадь земельных участков – 10-10000 кв. м, а также определяется по заданию на проектирование. СП 42.13330.2016 «[СНиП 2.07.01-89*](#) Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр);

2) для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;

3) минимальный размер земельного участка для размещения временных (некапитальных) объектов торговли и услуг от 1 кв. м.;

4) максимальная площадь образуемого земельного участка путем перераспределения не должна превышать 30 % от исходной площади ранее предоставленного земельного участка;

5) максимальный процент застройки – 75 %;

6) максимальное количество этажей зданий – 3 этажей включительно;

7) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 12 метров;

8) до границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее 1 метра;

9) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц – 1 метр; проездов, переулки и т.д. - 1 метр.

2.1.1. Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линии застройки.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, следует принимать на основе обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения (расчетов инсоляции, освещенности, бытовых разрывов), учета противопожарных требований (минимальные нормативные противопожарные разрывы), в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные правила.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при выполнении мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.

Допускается блокировка объектов нежилого фонда на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному нотариально) согласию собственников земельных участков при новом строительстве с учетом противопожарных и санитарно-бытовых требований.

К устройству ограждения приусадебного участка должны предъявляться следующие параметры и требования:

1) со стороны улицы или проезда высота ограждения устанавливается до 2 м, при этом степень светопрозрачности принимается - от 0 до 100 % по всей высоте;

2) со стороны соседнего (смежного) приусадебного участка высота ограждения устанавливается до 1,7 м, степень светопрозрачности - от 50 до 100 % по всей высоте.

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

Все объекты должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. Кроме того, устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.

Размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах, а также размещение в жилых зданиях объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, не допускается.

Для обеспечения выполнения функций управления многоквартирным жилым домом собственниками помещений необходимо предусматривать встроенные помещения общей площадью не менее 30 кв. метров. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

При проектировании комплексного благоустройства общественно-деловых зон следует обеспечивать открытость и проницаемость территорий для визуального восприятия, условия для беспрепятственного передвижения населения, включая мало мобильные группы.

Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами.

Предприятия по оказанию услуг и обслуживанию населения могут также размещаться в нежилых помещениях первых этажей выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваться к ним с учетом следующих условий:

- 1) обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;
- 2) обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
- 3) оборудования площадок для остановки автомобилей;
- 4) соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

Должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2.2. Предельные параметры земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, земельных участков для индивидуального жилищного строительства, и разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства:

1) площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства: 500 - 5000 кв. м;

2) площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства: 400 - 2500 кв. м;

3) минимальная ширина земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства вдоль фронта улицы (проезда) - 12 метров;

4) минимальная ширина земельных участков для индивидуального жилищного строительства вдоль фронта улицы (проезда) - 10 метров;

5) максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

6) максимальная высота зданий от уровня земли - 12 метров;

7) максимальный процент застройки участка - 60%;

8) до границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

1.1. От усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м.

1.2. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1) 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

2) 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

3) 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, - при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м.

1.3. От других хозяйственных построек (бани, гаража и др.) - 1 м.

1.4. От стволов высокорослых деревьев - 4 м.

1.5. От стволов среднерослых - 2 м.

1.6. От кустарника - 1 м.

9) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц – 5 метров; проездов, переулков и т.д. - 3 метра. Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линии застройки;

10) расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м.

2.3. Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства и/или реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки малоэтажными жилыми домами (многоквартирными, блокированными или секционными до трех этажей включительно, с приквартирными земельными участками):

1) площадь земельных участков – 400-3000 кв. м, либо согласно документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания территории);

2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 10 метров;

4) максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

5) максимальная высота зданий от уровня земли- 12 метров;

6) максимальный процент застройки участка - 60%;

7) до границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

1.1. От усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м.

1.2. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 10 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1) 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;

2) 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

3) 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, - при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 6 м;

1.3. От других хозяйственных построек (бани, гаража и др.) - 1 м.

1.4. От стволов высокорослых деревьев - 4 м.

1.5. От стволов среднерослых - 2 м.

1.6. От кустарника - 1 м.

8) минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц – 5 метров; проездов, переулков и т.д. - 3 метра. Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линии застройки;

9) расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м.

10) между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы):

1.1. Для жилых зданий высотой два-три этажа - не менее 15 м.

1.2. Между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м.

В условиях реконструкции и других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также при обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

2.3.1. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме организаций образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях

реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

2.3.2. Размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах, а также размещение в жилых зданиях объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, не допускается. Для обеспечения выполнения функций управления многоквартирным жилым домом собственниками помещений необходимо предусматривать встроенные помещения общей площадью не менее 30 кв. метров. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

2.3.3. Фасады зданий и сооружений для достижения стилевого единства разрабатываются с учетом комплексной застройки улицы: цветовое решение, декоративные ограждения балконов, лоджий, архитектурные и инженерно-технические решения по коммуникационным блокам размещаемых на главных фасадах (сплит-систем, воздухозаборников центрального кондиционирования и тому подобное). Рекомендуется предусматривать единообразное открывающееся остекление лоджий и балконов при условии соблюдения требований Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

2.3.4. В жилых зданиях не допускается размещать:

- 1) встроенные котельные и насосные, за исключением крышных котельных;
- 2) встроенные трансформаторные подстанции;
- 3) автоматические телефонные станции, за исключением предназначенных для обслуживания дома, в котором встроена автоматическая телефонная станция (далее - АТС);
- 4) административные учреждения поселкового значения;
- 5) лечебные учреждения;
- 6) встроенные столовые, кафе и другие организации общественного питания с количеством посадочных мест более 50;
- 7) общественные уборные;
- 8) бюро ритуального обслуживания;
- 9) магазины, мастерские, пункты и склады с огнеопасными и легковоспламеняющимися материалами;
- 10) организации различных форм собственности, которые являются источниками выделения в воздух жилых помещений и в атмосферный воздух вредных веществ, создают повышенные уровни различных видов излучений, шума, вибрации;

- 11) специализированные магазины и склады, эксплуатация которых может повлечь загрязнение территории и воздуха жилой застройки;
- 12) специализированные рыбные магазины;
- 13) специализированные овощные магазины;
- 14) бани, сауны, прачечные и химчистки, кроме приемных пунктов;
- 15) танцевальные, спортивные залы, дискотеки, видеосалоны, за исключением тренажерных и фитнес-залов.

При назначении положительного санитарно-эпидемиологического заключения в жилых зданиях допускается размещать:

- 1) женские консультации;
- 2) кабинеты врачей общей практики и частнопрактикующих врачей;
- 3) лечебно-восстановительные, реабилитационные восстановительные центры;

4) дневные стационары при условии отделения от основного здания капитальной стеной с оборудованием самостоятельной системы вентиляции, канализации и отдельного входа для пациентов, изолированного от входа в жилые помещения и помещения общественного назначения.

В сельских поселениях размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома, не менее: одиночные или двойные - 10 м, до восьми блоков - 25 м, от восьми до 30 блоков - 50 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями пожарной безопасности. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.

Границы и размеры территории участков при многоквартирных жилых домах, находящихся в общей долевой собственности членов товарищества собственников жилых помещений в многоквартирных домах, определяются документацией по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания территории) микрорайона (квартала) с учетом законодательства Российской Федерации.

При устройстве ограждений между приквартирными участками жилого дома, состоящего из двух и более квартир, необходимо обеспечивать зону не менее 1 м для обслуживания фасадов и крыши части дома смежной квартиры (квартир). Ограждение между приквартирными участками должно иметь высоту не более 1,2 м от уровня земли напротив фасада с окнами смежной квартиры (квартир) и не более 1,7 м — при их отсутствии, степень светопрозрачности ограждения устанавливается от 50 % до 100 % по всей высоте (если иное не согласовано в установленном законодательством порядке собственниками, совладельцами смежных квартир).

2.4. Общие положения для малоэтажной жилой застройки (для пункта 2.2 и пункта 2.3 настоящей статьи).

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линии застройки.

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными зданиями, следует принимать на основе обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения (расчетов инсоляции, освещенности, бытовых разрывов), учета противопожарных требований (минимальные нормативные противопожарные разрывы), в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные правила.

Допускается уменьшение минимальных нормативных противопожарных разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при выполнении мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Допускается уменьшение минимальных санитарно-эпидемиологических разрывов между зданиями, строениями и сооружениями, расположенными на соседних земельных участках, при наличии письменного согласия правообладателей соседних земельных участков.

На территориях малоэтажной застройки допускается предусматривать на придомовых земельных участках хозяйственные постройки, летние кухни, бани, и т.п. для индивидуального пользования.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным 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.

Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.

Допускается блокировка жилых домов, объектов нежилого фонда, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному нотариально) согласию собственников земельных участков при новом строительстве с учетом противопожарных и санитарно-бытовых требований.

К устройству ограждения приусадебного участка должны предъявляться следующие параметры и требования:

1) со стороны улицы или проезда высота ограждения устанавливается до 2 м, при этом степень светопрозрачности принимается - от 0 до 100 % по всей высоте;

2) со стороны соседнего (смежного) приусадебного участка высота ограждения устанавливается до 1,7 м, степень светопрозрачности - от 50 до 100 % по всей высоте.

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

Указанные нормы распространяются и на пристраиваемые к существующим жилым домам хозяйственные постройки.

Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.

Расчетные показатели жилищной обеспеченности для малоэтажных жилых домов, находящихся в частной собственности, не нормируются.

Размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах, а также размещение в жилых зданиях объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, не допускается. Для обеспечения выполнения функций управления многоквартирным жилым домом собственниками помещений необходимо предусматривать встроенные помещения общей площадью не менее 30 кв. м. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных строениях с изолированными от жилых зданий или их частей входами.

Предприятия по оказанию услуг и обслуживанию населения могут также размещаться в нежилых помещениях первых этажей выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваться к ним с учетом следующих условий:

- 1) обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;
- 2) обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику;
- 3) оборудования площадок для остановки автомобилей;
- 4) соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами.

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.).

2.5. Противопожарные требования для общественно-деловой зоны (ОД) должны соблюдаться противопожарные требования в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Противопожарные расстояния между общественными и административными зданиями, зданиями, сооружениями зависимости от степени

огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 3:

Таблица 3

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности здания, м		
		I, II, III C0	II, III, IV C1	IV, V C2, C3
I, II, III	C0	6	8	10
II, III, IV	C1	8	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	15

Примечание:

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.

При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность подъезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям и доступа личного состава подразделений пожарной охраны в любое помещение.

Подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен к общественным и жилым зданиям, сооружениям и строениям со всех сторон - к односекционным зданиям многоквартирных жилых домов, общеобразовательных учреждений, детских дошкольных образовательных учреждений, лечебных учреждений со стационаром, научных и проектных организаций, органов управления учреждений.

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

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 этой зоне не допускается размещать ограждения, воздушные линии электропередачи и осуществлять рядовую посадку деревьев (3 и более дерева, посаженные в один ряд на расстоянии до 5 м между ними).

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

Сквозные проезды (арки) в зданиях, сооружениях и строениях следует предусматривать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой - не менее 4,5 м и располагать не более чем через каждые 300 м, а в реконструируемых районах при застройке по периметру - не более чем через 180 м.

Допускается в исторической застройке сохранять существующие размеры сквозных проездов (арок).

Тупиковые проезды должны заканчиваться площадками для разворота пожарной техники размерами не менее чем 15 x 15 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

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:

- 1) 25 м - при высоте зданий до 12 м;
- 2) 8 м - при высоте зданий от 12 м до 28 м;
- 3) 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.

Выкопировка из карты градостроительного зонирования территории Незаймановского сельского поселения правил землепользования и застройки Незаймановского сельского поселения



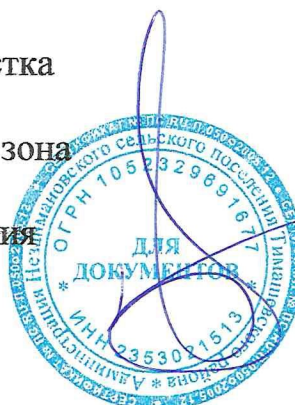
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Место расположения земельного участка



ОД 1 - общественно-деловая зона

Глава Незаймановского сельского поселения
Тимашевского района



В.А. Штангей