**ТОД-2. Зона размещения объектов образования и научных комплексов.**

*Зона ТОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов образования и научных комплексов, требующих значительные территориальные ресурсы для своего нормального функционирования.*

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код вида**  **разрешенного использования** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХУЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ**  **РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОКС** |
| --- | --- | --- | --- |
| **3.5.** | Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1 (Дошкольное, начальное и среднее общее образование)](file:///\\192.168.88.50\работа\Vitaly\ПЗЗ%20ГОЛУБИЦКАЯ\Рекомендации%20адаптированные.doc#sub_10351#sub_10351)  [- 3.5.2](file:///\\192.168.88.50\работа\Vitaly\ПЗЗ%20ГОЛУБИЦКАЯ\Рекомендации%20адаптированные.doc#sub_10351#sub_10351) (Среднее и высшее профессиональное образование) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка– **400кв.м**/ не подлежит установлению;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **25 м;**  -минимальные отступы от границ смежных земельных участков до строений – **10 м.,** от фронтальной границы участка – **10 м**, с учетом соблюдения требований технических регламентов, размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления;  - максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли -**15 м**;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - **30 м;**  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **40%.** процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения - **30%** от площади земельного участка. |
| **3.5.1** | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| **3.5.2** | Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| **3.9.3** | Проведение научных испытаний | Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | - минимальная/максимальная площадь земельного участка– **1000кв.м**/ не подлежит установлению;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **25 м;**  - минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - **5 м**, от красной линии проездов не менее чем на **3 м;**  - минимальные отступы от границ земельных участков до строений – **3 м**;  - максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли -**15 м**;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%,** процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. |
| **5.1.3** | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка– **50** кв. м/**не подлежит установлению**;  -минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **15 м;**  - минимальные отступы от границ земельных участков – **1 м;**  - максимальная высота строений, сооружений от уровня земли -**10 м**;  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **90%,** процент застройки подземной части не регламентируется. |
| **12.0.1** | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. |
| **12.0.2** | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Не установлены в соответствии с ч.4, ст.36 Градостроительного кодекса Российской Федерации. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

| **Код вида**  **разрешенного использования** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** | **ОПИСАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХУЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ**  **РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОКС** |
| --- | --- | --- | --- |
| **3.1.1.** | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка – **10**кв. м/ **не подлежит установлению**;  - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от **1 кв. м**;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **4 м;**  -минимальные отступы от границ смежных земельных участков – **1 м.,** от фронтальной границы участка – не предусмотрен;  - максимальное количество этажей зданий – не более **3 этажа;**  **-** максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - не более **20 м;**  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **80%**, за исключением линейных объектов, процент застройки подземной части не регламентируется;  Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами. |
| **3.6.1** | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | - минимальная/максимальная площадь земельного участка– **400кв.м**/ не подлежит установлению;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **15 м;**  - минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем на - **5 м**, от красной линии проездов не менее чем на **3 м;**  - минимальные отступы от границ земельных участков до строений – **3 м**;  - максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли -**15 м**;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - **30 м;**  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%,** процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. |
| **3.9.2** | Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | - минимальная/максимальная площадь земельного участка– **1000кв.м**/ не подлежит установлению;  - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – **25 м;**  -минимальные отступы от границ смежных земельных участков до строений – **3 м.,** от фронтальной границы участка – **5 м**;  - максимальное количество этажей зданий – **4 этажа;**  - максимальная высота зданий, строений от уровня земли -**15 м**;  - максимальная высота сооружений от уровня земли - **30 м;**  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – **60%,** процент застройки подземной части не регламентируется;  - минимальный процент озеленения - **15%** от площади земельного участка. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Виды разрешенного использования земельных участков - аналогичны видам разрешенного использования земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования;  Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - проезды общего пользования;  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;  - благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;  - постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, навесы) индивидуального использования;  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;  - общественные туалеты, надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;  - объекты, обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную. | минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1 кв. м/ **не подлежит установлению** (но не более максимальной площади земельного участка, установленной для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;  минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 1 м/ **не подлежит установлению** (но не более максимального размера земельного участка, установленного для объектов с основными и(или) условно разрешенными видами использования, к которым вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными и осуществляются совместно с ними;  максимальный процент застройки в границах земельного участка, максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - аналогичны, параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов с основными и условно разрешенными видами использования, с условием применения понижающего коэффициента 0,5 (если иное не оговорено отдельно);  минимальные отступы от границ земельных участков - 1 м;  требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы; |

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 15%.

Расстояние до красной линии:

1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);

2) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;

3) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;

4) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

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

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков.

Расстояние от площадок с контейнерами для сбора твердых бытовых отходов до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.

Размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта дошкольного образования:

- 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 дошкольного образования:

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

Предельная высота ограждения – 2 м.;

Расстояние между зданиями определяются по нормам инсоляции и освещенности.

Для объекта 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.;

Расстояние между зданиями определяется по нормам инсоляции и освещенности.

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

**Требования к ограждению земельных участков:**

Ограждения детских садов и школ должны обеспечивать защиту территории от проникновения посторонних  и несанкционированного въезда автомобилей, должны быть изготовлены и установлены таким образом, чтобы полностью исключалась вероятность получения травм об элементы конструкции, должны быть устойчивы к различным механическим повреждениям.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

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

Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «Ж» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

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 новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В соответствии с пунктами 2 и 3 части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

Формирование земельных участков, предназначенных для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства (земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.)), а также размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ (код 7.0) осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Для инвалидов и других маломобильных групп населения необходимо обеспечивать возможность подъезда и эксплуатации, в том числе на инвалидных колясках, к организациям обслуживания с учетом требований 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 35-117-2006Ю ВСН-62-91\*, РДС 35-201-99.

Размещение зданий, строений и сооружений возможно при соблюдении требований статьи 43 настоящих Правил.