

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением администрации
города Ставрополя
от 15.10.2021 № 2342

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА СТАВРОПОЛЯ
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Статья 52. ИТ-2. Зона инженерной инфраструктуры

Зона выделена для размещения объектов коммунального хозяйства и объектов инженерной инфраструктуры и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны инженерной инфраструктуры приведены в таблице 65 настоящих Правил.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка)	Характеристика вида разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
			Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, кв. м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Минимальные отступы от границ земельных участков	Иные предельные параметры
Основные виды разрешенного использования территориальной зоны «ИТ-2. Зона инженерной инфраструктуры»							
1.	Коммунальное обслуживание (3.1)	размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1–3.1.2	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	за исключением линейных объектов и входящих в их состав сооружений, расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) – 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) – 3 м, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности – 3 м	при наличии установленных документацией по планировке территории красных линий, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети не подлежит применению <*> <***>
2.	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	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	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	за исключением линейных объектов и входящих в их состав сооружений, расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) – 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) – 3 м, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в	при наличии установленных документацией по планировке территории красных линий, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети не подлежит применению

		уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)				государственной и муниципальной собственности – 3 м	<*> <***>
3.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	за исключением линейных объектов и входящих в их состав сооружений, расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) – 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) – 3 м, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности – 3 м	при наличии установленных документацией по планировке территории красных линий, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети не подлежит применению <*> <***>
4.	Стоянка транспортных средств (4.9.2)	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	<***>
5.	Связь (6.8)	размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	за исключением линейных объектов и входящих в их состав сооружений, расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) – 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) – 3 м, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности – 3 м	при наличии установленных документацией по планировке территории красных линий, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети не подлежит применению <*> <***>
6.	Земельные участки	земельные участки общего	не подлежит	не подлежат	не подлежит	не подлежат установлению	<***>

	(территории) общего пользования (12.0)	пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1–12.0.2	установлению	установлению	установлению		
7.	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	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 подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	<***>
8.	Благоустройство территории (12.0.2)	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 подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	<***>
Условно разрешенные виды использования территориальной зоны «ИТ-2. Зона инженерной инфраструктуры»							
9.	Хранение автотранспорта (2.7.1)	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного	для гаражей боксового типа, отдельно стоящих, в том числе в гаражных, гаражно-строительных кооперативах количество	минимальная площадь земельного участка – 16 кв.м, максимальная площадь земельного участка – подлежит	не подлежит установлению	для гаражей боксового типа, отдельно стоящих расстояние до стены объекта капитального строительства от границ земельного участка не нормируется. Расстояние до стены подземной автостоянки от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-	при наличии установленных документацией по планировке территории красных линий, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) расстояние до места допустимого размещения

		использования с кодами 2.7.2, 4.9	этажей – 2, из них этажность – 1; 5 – для подземных стоянок; 5 – для наземных стоянок	установлению		дорожной сети, не нормируется, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности – 1 м. Для наземных автостоянок расстояние до стены объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) – 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) – 3 м, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности – 3 м	объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети не подлежит применению <*> <***>
10.	Деловое управление (4.1)	размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	количество этажей – 8, из них этажность – 5	не подлежат установлению	60	расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) – 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) – 3 м, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности – 3 м	при наличии установленных документацией по планировке территории красных линий, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети не подлежит применению <*> <***>
11.	Служебные гаражи (4.9)	размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	для гаражей боксового типа, отдельно стоящих количество этажей – 2, из них этажность – 1; 5 – для подземных стоянок; 5 – для наземных	не подлежат установлению	90	расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) – 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) – 3 м, смежной с земельным участком, землями или земельными участками,	при наличии установленных документацией по планировке территории красных линий, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с

			СТОЯНОК			находящимися в государственной и муниципальной собственности – 3 м. Расстояние до стены подземной автостоянки от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети, не нормируется, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности – 1 м	линией объекта улично-дорожной сети не подлежит применению <*> <***>
12.	Склады (6.9)	размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	не подлежит установлению	не подлежат установлению	60	расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) – 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) – 3 м, смежной с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности – 3 м	при наличии установленных документацией по планировке территории красных линий, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети не подлежит применению <*> <***>
13.	Складские площадки (6.9.1)	временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	<***>
14.	Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети (улица, проспект, бульвар, шоссе) – 5 м; смежной с линией объекта улично-дорожной сети (проезд, переулок, тупик) – 3 м, смежной	при наличии установленных документацией по планировке территории красных линий, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) расстояние до места допустимого размещения объекта капитального

		гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий				с земельным участком, землями или земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности – 3 м	строительства от границы земельного участка, смежной с линией объекта улично-дорожной сети не подлежит применению <*> <***>
Вспомогательные виды разрешенного использования территориальной зоны «ИТ-2. Зона инженерной инфраструктуры»							
15.	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	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)	не подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	<*>
16.	Благоустройство территории (12.0.2)	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 подлежит установлению	не подлежат установлению	не подлежит установлению	не подлежат установлению	<*>

<*> 1. При наличии утвержденной документации по планировке территории:

1) расстояние до места допустимого размещения объекта капитального строительства определяется от красной линии улицы, проспекта, бульвара, шоссе – 5 м; проезда, переулка, тупика – 3 м;

при наличии установленной линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) данное расстояние не подлежит установлению;

для гаражей для собственных нужд и подземной части объекта капитального строительства минимальные отступы от красной линии улично-дорожной сети – не подлежат установлению;

2) минимальные отступы от красной линии, установленной вне объектов улично-дорожной сети в целях строительства (реконструкции) сооружений инженерной инфраструктуры – не подлежат установлению.

2. В случае реконструкции объектов капитального строительства в условиях сложившейся застройки допускается сохранение существующих отступов объекта капитального строительства от границы земельного участка, смежной с линией улично-дорожной сети, смежной с землями государственной или муниципальной собственности, а от границ смежных земельных участков по письменному согласию правообладателей земельных участков или объектов капитального строительства.

3. В случае строительства или реконструкции объекта капитального строительства место допустимого размещения данного объекта не может пересекать границы земельного участка и (или) установленные красные линии.

<***> Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем видам разрешенного использования зоны ИТ-2:

1. При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.

В случае реконструкции объекта капитального строительства, построенного до вступления в силу настоящих Правил, допускается сохранение существующих параметров объекта капитального строительства, если такая реконструкция не приводит к изменению внешних объемно-пространственных характеристик объекта, без дополнительных разрешений и согласований.

2. Минимальные расстояния от зданий, сооружений, коммуникаций, инженерных сетей до деревьев с диаметром кроны до 5 метров и кустарников приведены в таблице 66.

Таблица 66

Сооружение, здание, коммуникация, инженерная сеть	Расстояния до оси растения, метров	
	дерева	кустарника
От наружных стен зданий и сооружений	5,0	1,5
От наружных стен общеобразовательных организаций и дошкольных образовательных организаций	10,0	1,5
От края тротуаров	0,7	0,5
От края проезжей части, улиц, кромок укрепленных полос, обочины дорог и бровок канав	2,0	1,0
От мачт и опор осветительной сети, колонн и эстакад	4,0	-
От подошвы откосов, террас	1,0	0,5
От подошвы и внутренней грани подпорных стенок	3,0	1,0
От подземных сетей:		
газопровода, канализации	1,5	-
теплотрасс	2,0	1,0
водопровода, дренажа	2,0	-
силовых кабелей и кабелей связи	2,0	0,7

Приведенные в таблице 66 нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5

метров и должны быть соответственно увеличены для деревьев большего диаметра на расстояние, превышающее диаметр кроны в 5 метров.

До границы смежного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от стволов высокорослых деревьев – 4 метров, от стволов среднерослых деревьев – 2 метров, от кустарников – 1 метра.

3. Нормы расчета стоянок автомобилей для объектов данной территориальной зоны определяются в соответствии с таблицей 67.

Таблица 67

№ п/п	Виды объекта	Расчетная единица	Число машино-мест и (или) парковочных мест на расчетную единицу
1.	Учреждения управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения (деловое управление, банковская и страховая деятельность)	100 работающих	6
	в том числе с залами для посетителей		12

4. Допустимые площади озелененной территории земельных участков для объектов данной территориальной зоны (за исключением коммунальных объектов, объектов транспорта) составляют 10 и более процентов.

К озелененной территории земельного участка относятся части участка и (или) объекта капитального строительства, которые не заняты временными сооружениями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом полностью или частично покрыты зелеными насаждениями, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

Озелененная территория земельного участка может быть оборудована: площадками отдыха, детскими площадками, открытыми спортивными площадками, грунтовыми пешеходными дорожками, другими подобными объектами. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50 процентов площади озелененной территории.

Допускается частичное размещение элементов благоустройства и озеленения на эксплуатируемой кровле, при этом приоритетное значение имеет размещение элементов благоустройства и озеленения на уровне земли.

Не подлежит установлению площадь озелененной территории для земельных участков (территории) общего пользования.