

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- площадки для сбора мусора;

- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.).

- библиотеки, музеи, выставочные залы;

- объекты коммунально-бытового обслуживания;

- отделения связи;

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- отделения, участковые пункты милиции;

- пожарные части, пожарные депо.

**Параметры застройки для многоквартирных жилых домов:**

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - 2000 м2.

2. Коэффициент застройки - не более 50% от площади земельного участка.

3. Коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка.

4. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств - не менее 40% от площади земельного участка.

5. Предприятия обслуживания, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. Максимальная высота зданий - 17 этажей.

**Параметры застройки для общественных зданий:**

Определяются проектным решением, выполненным в соответствии с действующей нормативной документацией.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:**

ОД – 1. Зона административно-делового назначения;

Зона административно-делового назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного, поселенческого и местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

административные организации областного, районного, и местного значения;

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; центры по предоставлению полиграфических услуг; рекламные агентства;

суды, нотариальные и адвокатские конторы, другие юридические учреждения;

банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;

фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

информационные центры;

транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг; туристические агентства;

отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные;

**Условно разрешенные виды использования:**

гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

АЗС;

автостоянки на отдельных земельных участках;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

объекты сервисного обслуживания.

объекты розничной торговли

рестораны, кафе, бары;

столовые при предприятиях и учреждениях и предприятия поставки продукции общественного питания;

ремонтные мастерские и мастерские технического обслуживания;

химчистки, прачечные;

объекты технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования;

фотоателье, фото лаборатории;

бани, сауны, бассейны;

парикмахерские;

предприятия по прокату;

объектов по оказанию обрядовых услуг (свадеб и юбилеев);

гостиницы и прочие места для временного проживания (отелей, мотелей);

аптеки, аптечные учреждения;

спортивные клубы, коллективов физической культуры, действующих на самостоятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях;

базы и склады;

спортплощадки, спортзалы, теннисные корты;

автомойки;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

отделения, участковые пункты милиции;

парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения

фонтаны, малые архитектурные формы;

общественные туалеты;

индивидуальное обслуживание клиентов.

площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей;

объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

площадки для сбора мусора

**Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОД1):**

минимальная площадь земельных участков – 300 кв.м;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м,

максимальное количество этажей зданий – 7

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 16м;

максимальный процент застройки участка – 60 %;

максимальный процент озеленения земельного участка не менее 15% территории;

площадь территории, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не более 15% от площади земельного участка;

минимальный отступ строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м;

требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их соб-

ственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

**ОД – 2. Зона социально-бытового назначения;**

Зона социально-бытового назначения ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром социально-бытовых видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных и социальных объектов районного, поселенческого и местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- центры по предоставлению полиграфических услуг;

компьютерные центры, интернет-кафе;

реklamные агентства;

открытые мини рынки;

рестораны, бары, столовые, кафе, закусочные, включая расположенные снаружи здания;

кафе, закусочные, столовые;

киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;

пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и иные подобные объекты обслуживания;

приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

бани, сауны;

отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

пожарные части, пожарные депо;

фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;

помещениями, где разрешены занятия бизнесом, торговлей транспортные агентства по продаже авиа - и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг, туристические агентства;

общехития, гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

**Условно разрешенные виды использования:**

издательства и редакционные офисы;

офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

станции скорой помощи;

АЗС;

ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;

автостоянки на отдельных земельных участках;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

объекты сервисного обслуживания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения

площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

коммерческие гаражи подземные или наземные в зданиях

объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

фонтаны, малые архитектурные формы;

общественные туалеты на участках не менее 20 кв.м;

индивидуальное обслуживание клиентов.

площадки для сбора мусора

отделения, участковые пункты милиции;

пожарные части, пожарные депо.

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 40% от площади земельного участка.

2. Площадь озеленения земельных участков - не менее 35% территории.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.

4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

6. Минимальная площадь земельного участка - 600 м2.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ОД – 3. Зона торгового назначения.**

Зона торговых и торгово-развлекательных функций ОД-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания общегородского значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- рестораны, кафе, бары;

- рынков

- ярмарки;

- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;

- торгово-выставочные комплексы;

- многофункциональные развлекательные и досуговые комплексы;

- автосалоны;

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

- предприятия общественного питания;

- аптеки, аптечные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

- автостоянки;

- объекты автосервиса;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- лаборатории по проверке качества продукции;

- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;

- холодильные камеры;

- офисные здания;

- информационные центры, справочные бюро, радиоузы;

- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

- общественные туалеты;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- отделения, участковые пункты милиции;

- пожарные части, пожарные депо;

- отделения банков, пункты приема валюты;

- объекты коммунально-бытового обслуживания;

- площадки для сбора мусора

**Параметры застройки:**

1.Коэффициент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не мебнее 10% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 40% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка – 50 кв. м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 2 м.

6. Максимальная высота зданий – 9 этажей.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ОД – 4. Зона учебно-образовательного назначения.**

Зона размещения учреждений науки и образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общехития, спортивные устройства и т. д.).

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- профессионально-технические, средние специальные, высшие учебные заведения и дошкольные учреждения;

- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса;

- мастерские (учебно-производственные, художественные,

скульптурные, столярные и т.п.);

- учебные полигоны, хозяйственные участки;

- библиотеки, архивы, информационные, компьютерные центры;

- физкультурно-оздоровительные объекты;

- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;

- музеи, выставочные залы;

**Условно разрешенные виды использования:**

- гостиницы;

- магазины

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

- предприятия общественного питания;

- аптеки, аптечные пункты, оптики;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;

- административные здания;

- объекты коммунально-бытового обслуживания;

- профилактории;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;

- общественные туалеты;

- объекты инженерной инфраструктуры.

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

- отделения, участковые пункты милиции;

- площадки для сбора мусора

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 40% от площади земельного участка.

2. Площадь озеленения земельных участков - не менее 35% территории.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.

4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 4; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.

5. Минимальное расстояние от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. Минимальная площадь земельного участка - 1000 м2.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ОД – 5. Зона культурно-досугового назначения;**

Зона культурно-досугового назначения ОД-5 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение объектов районного, поселенческого и местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- здания многофункционального использования в том числе, объектов делового и культурного назначения;

- издательства и редакционные офисы;

центры по предоставлению полиграфических услуг (;

компьютерные центры;

телевизионные и радиостудии;

объекты культа (церкви);

клубы, центры общения и досуговых занятий (залы встреч, собраний занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;

библиотеки, архивы, информационные центры;

музеи, выставочные залы;

танцзалы, дискотеки;

кинотеатры;

театры, концертные залы, цирки;

спортивно-зрелищные сооружения;

**Условно разрешенные виды использования:**

офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;

автостоянки на отдельных земельных участках;

антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

объекты сервисного обслуживания.

Магазины.

Объекты общественного питания.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

фонтаны, малые архитектурные формы;

общественные туалеты на участках

станции скорой помощи;

парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения

площадки для сбора мусора

отделения, участковые пункты милиции

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 40% от площади земельного участка.

2. Площадь озеленения земельных участков - не менее 35% территории.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.

4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.

5. Минимальное расстояние от зданий до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. Минимальная площадь земельного участка - 100 м2.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ОД-6. Зона спортивного назначения**

Зона размещения крупных спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим одновременным притоком и оттоком людей и автотранспорта.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);

- спортивные арены (с трибунами);

- аквапарки;

- велотреки;

- мотодромы, картинги;

- спортивные школы;

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;

- спортклубы;

- спортплощадки, теннисные корты;

- площадки экстремального спорта;

- бани, сауны;

Условно разрешенные виды использования:

- консультативные поликлиники;

- магазины;

- автостоянки;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

- предприятия общественного питания

- гостиницы

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- административные здания;

- телевизионные и радиостудии;

- отделения, участковые пункты милиции;

- аптечные пункты;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

- парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения

- площадки для сбора мусора

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 55% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 30% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка - 100 м2.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

6. Максимальная высота зданий - 9 этажей.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ОД – 7. Зона здравоохранения.**

Зона размещения крупных стационарных объектов здравоохранения областного и районного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;

- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

- хосписы;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- санатории, профилактории;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- аптеки, аптечные пункты, оптики;

- станции скорой помощи;

- интернаты для престарелых и инвалидов;

- дома ребенка;

- центры социальной помощи;

- реабилитационные восстановительные центры;

**Условно разрешенные виды использования:**

- отделения связи;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- предприятия общественного питания;

- гостиницы

- магазины

- автостоянки;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- физкультурно-оздоровительные сооружения;

- общежития (на территориях санаториев);

- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;

- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;

- вертолетные площадки;

- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

- общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории.

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары)

- парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения

- площадки для сбора мусора

- отделения, участковые пункты милиции

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 40% от площади земельного участка.

2. Площадь озеленения земельных участков - не менее 35% территории.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.

4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.

5. Минимальное расстояние от лечебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; от лечебных корпусов до красной линии застройки - 25 м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. Минимальная площадь земельного участка - 200 м2.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ОД – 8. Зона соцобеспечения.**

Зона размещения крупных стационарных объектов областного и районного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- интернаты для престарелых и инвалидов;

- дома ребенка;

- детские дома;

- центры социальной помощи;

- реабилитационные восстановительные центры;

**Условно разрешенные виды использования:**

- отделения связи;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- предприятия общественного питания;

- гостиницы

- магазины.

- автостоянки;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;

- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

- общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории.

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары).

- парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения

- площадки для сбора мусора

- отделения, участковые пункты милиции

**Параметры застройки:**

1. Коэффициент застройки территории - не более 40% от площади земельного участка.

2. Площадь озеленения земельных участков - не менее 35% территории.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.

4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 4; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.

5. Минимальное расстояние от корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; от лечебных корпусов до красной линии застройки - 25 м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. Минимальная площадь земельного участка - 200 м2.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**Производственные зоны:**

П I - 1. Зона предприятий, производств и объектов I класса вредности

СЗЗ-1000 м;

Зона П – 1-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов I класса. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

предприятия I класса вредности различного профиля.

**Условно разрешенные виды использования:**

химические предприятия и производства

санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);