

тка и основным строением определяется линией застройки, при этом расстояние от красной линии улиц до строения должно соответствовать нормативам градостроительного проектирования

- 3) максимальное количество этажей зданий - 3;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 12 м;
- 5) максимальный процент застройки участка - 60%;
- 6) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома - 3 м;
- 7) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных

строений (бани, гаражи и др.) - 1 м;

- 8) требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии

с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными 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 собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Параметры застройки для общественных зданий определяются проектным решением, выполненным в соответствии с действующей нормативной документацией.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Ж — М3-1. Зона малоэтажной жилой застройки: Зона малоэтажной жилой застройки Ж-М3-1 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограничено) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- дома квартирного типа до 3 этажей с участками;
- блокированные жилые дома;
- многоквартирные дома не выше 5 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

Условно разрешенные виды использования:

- гаражи (индивидуальные и кооперативные) для хранения индивидуального автотранспорта;
- объекты, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- объекты для размещения оптовой и розничной торговли — площадью не более 100 кв.м;
- 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;
- автомайки;
- объекты постоянного хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- палисадники;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.).

Параметры застройки:

при высоте зданий до 3-х этажей:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома - 600 м2.
2. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - 1000м2.
3. Коэффициент застройки - не более 70% от площади земельного участка.
4. Коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка.
5. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.
6. Минимальные расстояния от границ землевадений до строений, а также между строениями:
 - между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии с линией застройки.

- от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с действующими строительными и санитарными требованиями.

7. Высота зданий:
 - для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от

уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 16 м.

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

8. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

При высоте зданий 4-5 этажей:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома 2000 кв. м .
2. Коэффициент застройки - не более 50% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения - не менее 15% от площади земельного участка.
4. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств - не менее 35% 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 имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

6. Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей - 4-5; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 21 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м.

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

Параметры застройки для общественных зданий: Определяются проектным решением, выполненным в соответствии с действующей нормативной документацией.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Ж —М3-2 ЗОНА МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ВЫШЕ 5 ЭТАЖЕЙ

Зона многоэтажной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов высокой плотности с размещением многоквартирных домов выше 5 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома выше 5 этажей;
- многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- общежития;

Условно разрешенные виды использования:

- гаражи (индивидуальные и кооперативные) для хранения индивидуального автотранспорта;
- объекты, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- объекты для размещения оптовой и розничной торговли — площадью не более 100 кв.м;
- 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;
- автомайки;
- объекты постоянного хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- скверы, бульвары;
- 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 многоэтажных жилых домов:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - 2000 кв.м.
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;
- автомайки;

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 —16 м; 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 собственников, 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;
- рекламные агентства;
- открытые мини рынки;
- рестораны, бары, столовые, кафе, закусовые, включая расположенные снаружи здания;
- кафе, закусовые, 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;
- общежития, 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 кв. м.

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;
- магазин, 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, радиозулы;
 - объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
 - общественные туалеты;
 - пункты оказания первой медицинской помощи;