### **СТАТЬЯ 73. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ДЛЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН**

|  |
| --- |
| **СТАТЬЯ 73.1. ОД1. МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**  Зона размещения крупных объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением. |

| **Основные виды разрешенного использования (ВРИ) земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные (минимальные (min) и (или) максимальные (max) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | | | | **Наименование ВРИ объекта капитального строительства** |
| **Предельные размеры земельных участков** | | | **Предельное количество этажей. Предельная высота.**  **(эт./м.)** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** | **Min отступы от границ земельного участка (м.)** |
| **Площадь (кв. м.)** | | **Размер (м.)** |
| **min** | **max** | **min / max** |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 100 | 50000 | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 15 м;  минимальный отступ от жилых и общественных зданий – 30-50 м в зависимости от этажности АПУ | - Поликлиника;  - Фельдшерский или фельдшерско-акушерские пункт;  - Пункт здравоохранения;  - Станции скорой помощи;  - Пункт оказания первой медицинской помощи;  - Аптека |
| Культурное развитие 3.6 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1-3.6.3 | 100 | 100000 | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Музей;  - Выставочный зал;  - Художественная галерея;  - Дом культуры;  - Центр культурного развития;  - Библиотека;  - Пункт книговыдачи;  - Кинозал |
| Религиозное использование 3.7 | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2 | 100 | 100000 | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Церковь;  - Собор;  - Храм;  - Часовня;  - Монастырь;  - Воскресная школа;  - Семинария;  - Духовное училище  - Мечеть  - Медресе  -Минарет  - Синагога |
| \*- Для объектов капитального строительств, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) - не подлежат установлению | |
| Общественное управление 3.8 | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1-3.8.2 | 100 | 10000 | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Административное здание;  - Здание административно - управленческого учреждения;  - Здание суда;  - Здание, помещение общественной организации; |
| Предпринимательство 4.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1-4.10 | 100 | 30000 | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Деловой центр;  - Офисный центр;  - Биржа ценных бумаг;  - Административное здание |
| 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) | 100 | 30000 | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Деловой центр;  - Офисный центр;  - Биржа ценных бумаг;  - Административное здание |
| Рынки 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м:  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 100 | 50000 | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Ярмарка;  -Рынок;  - Автомобильная стоянка |
| Банковская и страховая деятельность 4.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 100 | 50000 | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Банк;  - Банковское отделение;  - Обменный пункт;  - Кредитно-финансовое учреждение;  - Здание страховой компании; |
| Общественное питание 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 100 | 10000 | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Ресторан;  - Кафе;  - Столовая |
| Гостиничное обслуживание 4.7 | Размещение гостиниц | 100 | 30000 | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Гостиница;  - Гостевой дом |
| 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 гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | не подлежат установлению | | | | | 1 | - Здание РОВД, ГИБДД, военные комиссариаты;  - Здание, сооружение следственных органов;  - Отделение, участковый пункт полиции;  - Пожарное депо;  - Пожарная часть;  - Объект гражданской обороны;  - Спасательная служба;  - Гараж; |
| Спорт 5.1 | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 100 | 100000 | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Стадион;  - Физкультурно – оздоровительный комплекс;  - Физкультурно – спортивное сооружение;  - Спортивный комплекс;  - Теннисный корт;  - Автодром;  -Ипподром;  - Трамплины;  - Спортивные стрельбища;  - Спортивный клуб;  - Спортивный зал;  - Бассейн;  - Ледовый дворец;  - Дворец спорта;  - Площадка для занятия спортом |
| Для плоскостных сооружений -  75 % |

| **Условно разрешенные виды использования** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные (минимальные (min) и (или) максимальные (max) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | | | | | | **Наименование ВРИ объекта капитального строительства** |
| **Предельные размеры земельных участков** | | | | | **Предельное количество этажей. Предельная высота.**  **(эт./м.)** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** | **Min отступы от границ земельного участка (м.)** |
| **Площадь (кв. м.)** | | | **Размер (м.)** | |
| **min** | **max** | | **min / max** | |
| Жилая застройка 2.0 | Размещение жилых домов различного вида. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 2.1-2.3, 2.5-2.7.1 | 100 | | 2000 | | 10/не подлежат установлению | 5/20 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Индивидуальный жилой дом;  - Индивидуальный гараж;  - Баня;  - Сарай | |
| Бытовое обслуживание 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 100 | | 4000 | | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Мастерская мелкого ремонта;  - Баня общественная;  - Парикмахерская;  - Ателье;  - Прачечная;  - Химчистка;а | |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2 | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв.м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8-4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 100 | | 30000 | | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Торговые центры; - Торгово-развлекательные центры (комплексы) | |
| Стационарное медицинское обслуживание 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации | 100 | | 100000 | | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 30 м; | - Больницы;  - Родильные дома;  -Научно-медицинские учреждения;  - Объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре;  - Станция скорой помощи; | |
| 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 | 100 | | 20000 | | 4/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Гаражи с несколькими стояночными местами;  - Стоянки (парковки);  - Гаражи, многоярусные гаражи; | |
| 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 | 100\* | | 500000\* | | 10/не подлежат установлению | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Объект связи;  - Антенное поле;  - Объект спутниковой связи;  - Вышка сотовой связи;  - Телевизионная вышка | |
| \*для ЛЭП не распространяется | | \*для ЛЭП не распространяется | |

| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** | **Предельные (минимальные (min) и (или) максимальные (max) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | | | | | | | **Наименование ВРИ объекта капитального строительства** |
| **Предельные размеры земельных участков** | | | | | **Предельное количество этажей. Предельная высота.**  **(эт./м.)** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** | **Min отступы от границ земельного участка (м.)** |
| **Площадь (кв. м.)** | | | | **Размер (м.)** |
| **min** | | **max** | **min / max** | |
| Среднеэтажная жилая застройка\*\* 2.5 | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | | 100 | 10000 | 10/не подлежат установлению | | 5/20 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Среднеэтажный  жилой дом;  - Спортивная площадка;  - Детская площадка;  - Площадка для отдыха;  - Подземные гаражи;  -Автостоянки;  - Объекты обслуживания жилой застройки; |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1 | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | | 100 | 4500\* | 10/не подлежат установлению | | 4  (включая мансардный)/16 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ застройки от красной линии улиц - 5 м;  минимальный отступ застройки от красной линии проездов  - 3 м; | - Многоквартирный  жилой дом;  - Спортивная площадка;  - Детская площадка;  - Площадка для отдыха;  - Индивидуальный гараж |
| \*- Максимальный размер земельных участков для малоэтажных жилых домов не применяется к земельным участкам, образуемым в целях их предоставления для комплексного освоения территории | | | |
| Блокированная жилая застройка 2.3 | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 100 | | 2000 | 10/не подлежат установлению | | 3/15 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Жилой дом блокированной застройки;  - Спортивная площадка;  - Детская площадка;  - Площадка для отдыха;  - Индивидуальный гараж |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1 | 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 | 100 | | 50000 | 10/не подлежат установлению | | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 25 м; | - Детские ясли;  - Детский сад;  - Начальная школа-детский сад;  - Школа;  - Лицей;  - Гимназия;  - Музыкальная школа |
| 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 использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 25 | | 50 | 4/не подлежит установлению | | 1/5 | 90 % | 1 | - Гараж для хранения автотранспорта |
| Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2 | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | 25 | | 50 | 4/не подлежат установлению | | 1/5 | 90 % | 1 | - Гараж для хранения автотранспорта |
| 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 | 4 | | 100000 | 1/не подлежат установлению | | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц – 5 м; | - Водонапорная башня;  - Водопроводная насосная станция;  - Водопровод;  - Канализационная насосная станция;  - Канализация;  - Газопровод;  - Газорегуляторный пункт;  - Кабель связи;  - Кабель силовой;  - Тепловая сеть;  - Воздушная линия электропередачи;  - Тепловой пункт;  - Дождевая канализация;  - Котельная;  - Насосная станция;  - Трансформаторная подстанция;  - Телефонная станция;  - Станция, антенна сотовой связи;  - Водозаборное сооружение  - Здание ресурсоснабжающей организации;  - Площадка для сбора мусора; |
| Магазины 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 100 | | 5600 | 10/не подлежат установлению | | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц –5 м; | - Магазин;  - Аптека |
| Социальное обслуживание 3.2 | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | 100 | | 50000 |  | | 9/45 | 60 % | Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м;  минимальный отступ от красных линий улиц –5 м; | - Административное здание;  - Дом престарелых;  - Детский дом;  - Центр социальной помощи семье и детям;  - Детский дом-интернат;  - Дом ребенка (малютки);  - Дом-интернат для престарелых и инвалидов;  - Дом-интернат для детей-инвалидов;  - Дом-интернат для взрослых с физическими нарушениями;  -Психоневрологический интернат;  - Пункт питания малоимущих граждан;  - Пункт ночлега для бездомных граждан;  -Отделение связи;  - Почта;  - Почтовое отделение; |
| Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | Земельные участки общего пользования.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | не подлежат установлению | | | | | | | | - Автомобильные дороги;  - Набережные;  - Скверы;  - Бульвары;  - Велодорожки;  - Площади;  - Малые архитектурные формы;  - Памятники;  - Общественные туалеты |

**ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

Не допускается размещение объектов учебно-образовательного назначения и объектов здравоохранения в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.

Использование земельных участков в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства осуществлять в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Не допускается размещение объектов спортивного назначения (за исключением спортивно-оздоровительных учреждений закрытого типа) в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий устанавливаются совокупностью требований, определенных главой 8 настоящих правил.