

Статья 35. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов культуры, торговли, здравоохранения, общественного питания, социального и культурно-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В состав общественно-деловых зон включены следующие территориальные зоны:

- многофункциональная общественно-деловая зона (О-1);
- многофункциональная специализированная общественно-деловая зона (О-1.1);
- многофункциональная общественно-деловая зона (О-1.2);
- многофункциональная общественно-деловая зона (О-1А);
- многофункциональная общественно-деловая зона (О-1В);
- зона специализированной общественной застройки (О-2);
- специализированная зона общественной застройки (О-2.1);
- зона специализированной общественной застройки (О-2.2);
- зона обслуживания жилой застройки (О-2Б);
- зона специализированной общественной застройки (О-2В).

О-1 - МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Многофункциональная общественно-деловая зона О-1 установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований: СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) , Решением Исполнительных Комитетов Московского городского и областного советов народных депутатов от 17 апреля 1980 г. № 500-1143 «об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП», и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. Границы зон санитарной охраны

источников водоснабжения отображены в материалах генерального плана г.о. Истра на карте зон с особыми условиями использования территории (ограниченного доступа).

В соответствии со статьей 25 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 №2395-1 «О недрах», строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешается только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр (Роснедра) или его территориального органа (Центрнедра) об отсутствии (наличии) полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
1	Хранение автотранспорта	2.7.1	Не подлежат установлению			3 (0**)	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
2	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	Не подлежат установлению			3 (0**)	Не подлежат установлению
3	Коммунальное обслуживание	3.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
4	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
6	Социальное обслуживание	3.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
7	Дома социального обслуживания	3.2.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
8	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
9	Оказание услуг связи	3.2.3	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
10	Общежития	3.2.4	Не подлежат установлению		60%	3	Не подлежат установлению
11	Бытовое обслуживание	3.3	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
12	Здравоохранение	3.4	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
13	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
14	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
15	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
16	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
17	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
18	Парки культуры и отдыха	3.6.2	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
19	Цирки и зверинцы	3.6.3	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
20	Общественное управление	3.8	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
21	Государственное управление	3.8.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
22	Представительская деятельность	3.8.2	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
23	Обеспечение научной деятельности	3.9	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
24	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
25	Проведение научных исследований	3.9.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
26	Проведение научных испытаний	3.9.3	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно- градострои- тельному облику***
			min	max			
27	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
28	Приюты для животных	3.10.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
29	Деловое управление	4.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
30	Объекты торговли (торговые центры, торгово- развлекательные центры (комплексы)	4.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
31	Рынки	4.3	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
32	Магазины	4.4	200	Не подлежат установлению	60%	3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
33	Банковская и страховая деятельность	4.5	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно-градостроительному облику**
			min	max			
34	Общественное питание	4.6	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
35	Развлекательные мероприятия	4.8.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
36	Проведение азартных игр	4.8.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
37	Служебные гаражи	4.9	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
38	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
39	Заправка транспортных средств	4.9.1.1	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
40	Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно- градострои- тельному облику***
			min	max			
41	Автомобильные мойки	4.9.1.3	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
42	Ремонт автомобилей	4.9.1.4	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
43	Стоянка транспортных средств	4.9.2	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
44	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
45	Спорт	5.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
46	Обеспечение спортивно- зрелищных мероприятий	5.1.1	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
47	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
48	Площадки для занятий спортом	5.1.3	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
49	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
50	Водный спорт	5.1.5	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
51	Авиационный спорт	5.1.6	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
52	Спортивные базы	5.1.7	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
53	Связь	6.8	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
54	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется				Не подлежат установлению
55	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
56	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	Не подлежат установлению			3	Не подлежат установлению
57	Трубопроводный транспорт	7.5	Не распространяется				Не подлежат установлению

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
58	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
59	Историко-культурная деятельность	9.3	Не распространяется				Не подлежат установлению
60	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется				Не подлежат установлению
61	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
62	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание - 3.1
2. Связь - 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка - 8.3

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
1	Гостиничное обслуживание	4.7	Не подлежат установлению		60%	3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно- градострои- тельному облику***
			min	max			
2	Легкая промышленность	6.3	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
3	Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
4	Электронная промышленность	6.3.3	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
5	Ювелирная промышленность	6.3.4	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
6	Пищевая промышленность	6.4	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
7	Строительная промышленность	6.6	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)
8	Склад	6.9	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)*	Требования к архитектурно-градостроительному облику***
			min	max			
9	Складские площадки	6.9.1	Не подлежат установлению				Не подлежат установлению
10	Научно-производственная деятельность	6.12	Не подлежат установлению			3	Устанавливаются (ст. 44 настоящих Правил)

* - Для объектов капитального строительства, проектная документация которых в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит экспертизе, минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат установлению, за исключением видов разрешенного использования «магазины» (4.4), «общежития» (3.2.4), «гостиничное обслуживание» (4.7). Для видов разрешенного использования 4.4 (Магазины) отступы от многоквартирных домов 50 м, если иное не подтверждено требованиями технических регламентов.

Предельная максимальная этажность определяется с учетом требований ч. 9 ст. 11 настоящих Правил.

** - Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан.

*** - Требования к архитектурно-градостроительному облику распространяются на объекты капитального строительства и территории, полностью или частично размещаемые в пределах частей земельных участков, расположенных в границах территорий (Тип 1, Тип 2), в соответствии с картой градостроительного зонирования с установлением территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Показатели по параметрам застройки зоны О-1: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.