

Статья 46. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-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.

2. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

3. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

4. В границах земельных участков объектов учебно-образовательного назначения прокладка магистральных инженерных коммуникаций допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

Статья 47. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О 1)

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС
Объекты административно-делового назначения: отделения связи, почты, офисы, административные здания, финансово-кредитные учреждения, объекты органов охраны правопорядка, объекты судебной системы; торгово-офисные объекты	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., со стороны улиц - 5 м, проездов – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 61. Предельное количество надземных этажей – 4	При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)
Объекты социального обслуживания: учреждения социального обслуживания, дома-интернаты, интернаты, центры социальной помощи, социально-реабилитационные центры, социальные приюты, добровольные общества содействия армии, авиации и флоту России (ДОСААФ)	Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., со стороны улиц - 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 4. Предельная высота ограждения – 1 м	При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)
Объекты торгового назначения: магазины, рынки, торговые комплексы, торговые павильоны. Объекты общественного питания: рестораны, кафе, столовые, закусочные, бистро, бары	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м; Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения	При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)

	<p>места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 3. Предельная высота ограждения – 1 м</p>	
<p>Объекты культового назначения: церкви, мечети, храмы, часовни, синагоги, молельные дома, культовые здания для выполнения религиозных обрядов</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., со стороны улиц - 5 м, проездов – 3 м. Предельная высота объекта – 30 м. Предельная высота ограждения – 2 м.</p>	<p>При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)</p>
<p>Объекты гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций: убежища, специализированные складские помещения, пожарные депо, противорадиационные укрытия</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование</p>	<p>При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)</p>
<p>Объекты временного пребывания граждан: гостиницы, кемпинги, мотели, отели, общежития, гостевые дома, шале</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля): - от 25 до 100 мест – 55 кв. м. на 1 место; - от 101 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место. Минимальные размеры земельного участка: - мотели – 100 кв. м. на 1 место; - кемпинги – 150 кв. м. на 1 место. Минимальный размер земельного участка гостевого дома – 500 кв. м. Минимальный размер земельного участка общежития – 1000 кв. м. Минимальный размер земельного участка шале – 500 кв. м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 500 кв. м. – 53,2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 2500 кв. м. – 74. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., со стороны улиц - 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 4. Предельное количество надземных этажей шале – 1. Предельная высота ограждения – 2 м</p>	<p>При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)</p>
<p>Объекты бытового обслуживания: химчистки, прачечные, бани, мастерские, ателье, пункты проката, парикмахерские, общественные туалеты</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., со стороны улиц - 5 м, проездов – 3 м. Максимальный процент застройки в</p>	<p>При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)</p>

	<p>границах земельного участка – 53,2.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4.</p> <p>Предельная высота ограждения – 1 м</p>	
<p>Объекты обслуживания автомобильного транспорта: автомобильные мойки, станции технического обслуживания, машинно-транспортные мастерские, ремонтно-механические мастерские, автовокзалы, автостанции, автобусные парки, автозаправочные станции</p>	<p>Минимальные размеры земельных участков автомобильных моек и станций технического обслуживания в зависимости от числа постов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до 4 постов – 0,3-0,5 га; - 10 постов – 1,0 га; - 15 постов – 1,5 га; - 25 постов – 2,0 га; - 40 постов – 3,5 га. <p>Минимальные размеры земельных участков автозаправочных станций в зависимости от числа топливораздаточных колонок:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 ТРК – 0,25 га; - 5 ТРК – 0,30 га; - 7 ТРК – 0,35 га; - 9 ТРК – 0,40 га; - 11 ТРК – 0,45 га. <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., со стороны улиц - 5 м, проездов – 3 м.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 3</p>	<p>При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)</p>
<p>Объекты спортивного назначения: физкультурно-оздоровительные комплексы, стадионы, бассейны, треки, спортивные базы, катки, спортивные площадки, спортивные залы, спортивные манежи, корты, автодромы, мотодромы, картинги</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., со стороны улиц – 5 м, проездов – 3 м.</p> <p>Максимальная высота – 15 м</p>	<p>При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)</p>
<p>Стоянки автомобильного транспорта, многоуровневые гаражи, паркинги</p>	<p>Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования</p>	
<p>Объекты здравоохранения: стоматологические кабинеты, поликлиники, аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи и иные подобные объекты</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - аптечные киоски и стоматологические кабинеты – 100 кв. м.; - поликлиники – 3000 кв. м.; <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. – 1 м;</p> <p>Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м. – 3 м, со стороны улиц 5 м, проездов – 3 м.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 4.</p>	<p>При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)</p>

<p>Объекты культурно-досугового назначения: дома культуры, клубы, библиотеки, театры, концертные залы, цирки, выставочные залы, музеи, кинотеатры, художественные галереи, зоопарки, развлекательные центры, танцевальные залы, компьютерные центры, информационно-туристические центры</p>	<p>Предельная высота ограждения – 2 м. Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., со стороны улиц - 5 м, проездов – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 4. Максимальный процент застройки земельного участка – 50. Предельная высота ограждения – 2 м</p>	<p>При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)</p>
<p>Объекты дошкольного образования: детские сады, ясли</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта: - при вместимости до 100 мест – 40 кв. м. на 1 чел.; - при вместимости свыше 100 мест – 35 кв. м. на 1 чел. Минимальные размеры земельного участка для встроенного объекта: - при вместимости более 100 мест – 29 кв. м. на 1 чел. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 3. Предельная высота ограждения – 2 м.</p>	<p>Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях». При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)</p>
<p>Объекты общеобразовательного назначения: школы, гимназии, лицеи</p>	<p>Минимальные размеры земельного участка при вместимости: - до 400 мест – 50 кв. м. на 1 чел.; - от 401 до 500 мест – 60 кв. м. на 1 чел. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 3. Предельная высота ограждения – 2 м.</p>	<p>Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)</p>

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС
<p>Многоквартирные жилые дома</p>	<p>Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 24 м. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м., со стороны улиц – 5 м, проездов – 3 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 64,6.</p>	<p>Нормативные показатели плотности застройки территории определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских</p>

	<p>Предельное количество надземных этажей – 6.</p> <p>Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований, предусмотренных нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области.</p> <p>Предельная высота ограждения – 2 м, сетчатая часть не менее 0,5 м от уровня земли. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.</p>	<p>поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий (Водный кодекс РФ)</p>
Вышки связи	<p>Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование</p>	

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС
<p>Объекты инженерно-технического обеспечения: подводящие элементы инженерной инфраструктуры (водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, водоотведения)</p>	<p>Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами</p>	
<p>Стоянки (парковки) автомобилей</p>	<p>Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования</p>	

Начальник отдела по делам
Архитектуры и градостроительства



А.В.Косцова