|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Приложение А***  **Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон** | | | | |
| Территориальные зоны | Коэффициент (процент) застройки, Кз | Коэффициент плотности застройки, Kпз | Этажность | Высота, м  (максимальная) |
| **Жилая** |  |  |  |  |
| (Ж-1) Застройка жилыми многоквартирными домами | 0,1-0,4 | 0,6-1,21(1,6)3 | 5-50 | 186 |
| (Ж-2) Застройка многоквартирными жилыми домами малой этажности | 0,2-0,5 | 0,4-0,61 | 1-4 | 19 |
| (Ж-3) Застройка многоквартирными жилыми домами средней этажности | 0,2-0,4 | 0,6-0,81 | 5-8 | 32 |
| (Ж-4) Застройка многоэтажными многоквартирными жилыми домами | 0,15-0,4 | 1,0-1,21(1,6)3 | 9-13 | 48 |
| (Ж-5) Застройка многоэтажными многоквартирными жилыми домами | 0,1-0,4 | 14-18 | 61 |
| (Ж-6) Застройка многоэтажными многоквартирными жилыми домами | 0,1-0,4 | 19-25 | 842 |
| (Ж-7) Зона индивидуальной жилой застройки | 0,2-0,3 | 0,2-0,41 | 1-3 | 15 |
| (Ж-8) Зона жилой застройки сезонного проживания | 0,2-0,3 | 0,2-0,41 | 1-3 | 15 |
| *1 – коэффициент плотности застройки учитывает нетто - жилой фонд (общая площадь квартир)*  *2 - высота до проёма в последнем населённом этаже 75 м*  *3 – в скобках коэффициент плотности реконструируемой застройки* | | | | |
| **Общественно-деловая** |  |  |  |  |
| (ОД-4) Специализированная общественная застройка:  (ОД-4-1) Специализированная общественная застройка малой этажности | 0,4-0,8 | 0,8-1,3 | 1-3 | 18 |
| (ОД-4-2) Специализированная общественная застройка средней этажности  (ОД-4-3) Специализированная многоэтажная общественная застройка  (ОД-4-4) Специализированная многоэтажная общественная застройка  (ОД-4-5) Специализированная многоэтажная общественная застройка | 0,4-0,8  0,15-0,4  0,1-0,3  0,1-0,3 | 1,3-2,4 | 4-8  9-18  19-28  29-70 | 30  713    1103  2653 |
| *3 - технические требования и условия для общественных зданий свыше 55 м с подземными этажами глубиной более 10 м от уровня земли, а также для уникальных объектов устанавливаются в каждом конкретном случае. Коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки обосновывается расчетом достаточности территории для ОКС* | | | | |
| **Смешанная**  (ОД-1) Застройка объектами делового, общественного и коммерческого назначения:  (ОД-1-1) Застройка объектами делового, общественного и коммерческого назначения малой этажности  (ОД-1-2) Застройка объектами делового, общественного и коммерческого назначения средней этажности  (ОД-1-3) Многоэтажная застройка объектами делового, общественного и коммерческого назначения  (ОД-1-4) Многоэтажная застройка объектами делового, общественного и коммерческого назначения  ОД-1-5) Многоэтажная застройка объектами делового, общественного и коммерческого назначения  ОД-1-6) Многоэтажная застройка объектами делового, общественного и коммерческого назначения | 0,1-0,44  0,25-0,7  0,4-0,5  0,3-0,5  0,2-0,4  0,15-0,4  0,15-0,4  0,1-0,3 | 0,6-1,24  0,8-3  0,8-1,4  1,4-2,4  2,4-3 | 5-504  1-50  1-4  5-8  9-13  14-18  19-25  26-50 | 1864  186  25  30    50    71  845  2865 |
| *4 – в числителе показатели по жилой застройке, в знаменателе – общественной*  *5 - технические требования и условия для жилых зданий свыше 75 м устанавливаются в каждом конкретном случае. Коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки обосновывается расчетом достаточности территории для ОКС. Для жилых зданий высота до проёма в последнем населённом этаже 75 м*  *6. Коэффициент плотности застройки в смешанных зонах в жилом фонде соответствует коэффициенту плотности застройки в жилой зоне в заданной этажности* | | | | |
| **Примечания**  1 Для общественно-деловых, специализированных зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории земельного участка (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.  2.При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внутренним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.  3 В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм.  4.Предельные минимальные высоты зданий в пределах жилых, общественно-деловых и смешанных зон рекомендованы в приложении В | | | | |