

МАГНИТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ
СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Магнитогорска, рассмотрев направленный главой города Магнитогорска проект Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125», учитывая результаты общественных обсуждений по проекту Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125», проведенных в соответствии с постановлением администрации города Магнитогорска от 8 ноября 2018 года №13372-П «О проведении общественных обсуждений по проекту Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска», Магнитогорское городское Собрание депутатов

РЕШАЕТ:

1. Утвердить следующие изменения в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года № 125 (далее - Правила):

1) в статье 16:

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Ц - 5. Зона учреждений здравоохранения

Зона учреждений здравоохранения выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов здравоохранения общегородского и регионального значения.

Основные виды разрешенного использования:

- больницы, медицинские центры;
- родильные дома;
- госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- хосписы;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санатории;
- профилактории;
- поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;

- для эксплуатации многоквартирного дома;
- дома ребенка;
- приюты;
- ночлежные дома;
- спортивные площадки, теннисные корты;
- спортивные залы;
- залы рекреации (с бассейном или без него);
- бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- залы ритуальных услуг (траурные залы);
- открытые автостоянки;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки перед объектами;
- объекты пожарной охраны;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м.

Условно разрешенные виды использования:

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- культовые здания;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

<i>Параметры</i>	<i>Значение</i>
Минимальная площадь земельного участка	0,01 га
Максимальная площадь земельного участка	25 га
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное положение не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до вступления в силу настоящих Правил. Боковые и задние грани объектов

	капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка
Предельное количество этажей	не подлежит установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	70 процентов
Коэффициент плотности застройки	2,4
Озеленение территории	не менее 30 процентов от площади земельного участка

пункт 6 изложить в следующей редакции:

«6. Ц - 6. Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов

Основные виды разрешенного использования:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса;
- учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и прочее);
- библиотеки;
- архивы;
- научно исследовательский центр;
- информационные, компьютерные центры;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- общежития;
- спортзалы;
- залы рекреации (с бассейном или без него);
- бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- клубы;
- музеи;
- выставочные залы;
- танцзалы;
- культовые здания;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;
- предприятия общественного питания;
- открытые автостоянки;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома для преподавателей;
- предприятия бытового обслуживания населения;
- отделения связи;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед объектами;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- поликлиники;
- здания отделений, участковых пунктов полиции;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты гаражного назначения;
- объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

<i>Параметры</i>	<i>Значение</i>
Минимальная площадь земельного участка	0,01 га
Максимальная площадь земельного участка	70 га
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное положение не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до вступления в силу настоящих Правил. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка
Предельное количество этажей	не подлежит установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	70 процентов
Коэффициент плотности застройки	2,4
Озеленение территории	не менее 30 процентов от площади земельного участка

пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7. Ц - 7. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования:

- универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);
- спортивные арены (с трибунами);
- аквапарки;
- велотреки;

- мотодромы;
- картинги;
- яхтклубы;
- лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы;
- залы рекреации (с бассейном или без него);
- бассейны;
- спортклубы;
- стрелковые комплексы, тир;
- спортплощадки, теннисные корты;
- площадки для экстремальных видов спорта;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- предприятия общественного питания;
- сооружения для проведения спортивных соревнований;
- автодромы для обучения вождению;
- открытые автостоянки;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- телевизионные и радиостудии;
- отделения связи;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- здания отделений, участковых пунктов полиции;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гостиницы;
- дома приёма гостей;
- парковки перед объектами;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- поликлиники;
- магазины;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

<i>Параметры</i>	<i>Значение</i>
Минимальная площадь земельного участка	0,01 га
Максимальная площадь земельного участка	100 га
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий,	определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки

строений, сооружений	либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства может располагаться по передней границе (отступ до 0 м) земельного участка. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Данное положение не распространяется на объекты капитального строительства, построенные, начатые строительством, реконструируемые до вступления в силу настоящих Правил. Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка
Предельное количество этажей	не подлежит установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80 процентов
Коэффициент плотности застройки	2,4
Озеленение территории	не менее 20 процентов от площади земельного участка

2) в статье 17:
пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Ж - 1. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов от 5 этажей и выше.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома от 5 этажей и выше;
- многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования;
- общеобразовательные школы;
- общежития;
- аптеки;
- поликлиники, отделения больниц общей площадью не более 600 кв. м;
- библиотеки;
- музеи;
- выставочные залы;
- предприятия бытового обслуживания населения;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортивные залы;
- спортивные клубы;
- залы рекреации (с бассейном или без него);
- спортивные площадки, теннисные корты;
- скверы, бульвары;
- автоматические телефонные станции;

- здания отделений, участковых пунктов полиции;
- объекты социального, культурно-бытового назначения местного (микрорайон, квартал) значения, не указанные в условно разрешенных видах использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами;
- вспомогательные объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- высшие и средние специальные учебные учреждения;
- офисы (встроенно-пристроенные на 1-2-м этажах жилых домов) общей площадью не более 400 кв. м;
- предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны;
- культовые здания;
- интернаты;
- жилищно-эксплуатационные службы на отдельном земельном участке;
- ветлечебницы без содержания животных;
- отдельно стоящие административные здания;
- офисы;
- кассы автовокзала;
- гаражи боксового типа;
- подземные и наземные гаражи;
- автостоянки на отдельных земельных участках, в том числе многоуровневые;
- парковки перед объектами;
- автомойки;
- авторемонтные мастерские;
- площадки для выгула собак;
- многоквартирные дома до 4 этажей (включая мансардный);
- отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками;
- блокированная жилая застройка;
- застройка смешанного типа;
- объекты торговли, в том числе магазины;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы;
- объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

<i>Параметры</i>	<i>Значение</i>
Минимальная площадь земельного участка:	
- для многоквартирного жилого дома	3 000 кв. м
- для отдельно стоящего односемейного дома	400 кв. м
- для одного жилого блока блокированного дома	200 кв. м

- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом	не подлежит установлению
Максимальная площадь земельного участка: - для отдельно стоящего односемейного дома на территории существующей индивидуальной жилой застройки - для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку - для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом	2000 кв. м 1500 кв. м не подлежит установлению
Минимальные отступы: - от границы магистральных улиц - от границы иных улиц	6 м 3 м
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Этажность жилых домов	от 5 этажей и выше
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40 процентов (реконструируемая застройка – 60 процентов)
Озеленение территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений	не менее 25 процентов
Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	не более 15 процентов от площади земельного участка
Коэффициент плотности застройки	1,2 (реконструируемая застройка - 1,6)

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Ж - 3. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 4 этажей (включая мансардный) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- блокированная жилая застройка;
- многоквартирные дома не выше 4 этажей (включая мансардный);
- отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками;
- детские сады, иные объекты дошкольного образования;
- общеобразовательные школы;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м;
- спортплощадки, теннисные корты;
- общежития;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- высшие и средние специальные учебные заведения;
- здания отделений, участковых пунктов полиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- спортивные залы;
- залы рекреации (с бассейном или без него);
- банки;
- отделения банков;
- гаражи (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- парковки перед объектами;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- офисы (встроено-пристроенные на 1-2-м этажах жилых домов) общей площадью не более 400 кв. м;
- магазины общей площадью до 1500 кв. м;
- предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- культовые здания;
- ветеринарные лечебницы без постоянного содержания животных;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и наземные гаражи;
- автостоянки на отдельных земельных участках, в том числе многоуровневые;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы;
- объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

<i>Параметры</i>	<i>Значение</i>
Минимальная площадь земельного участка:	
- для жилого дома блокированной застройки и многоквартирного дома	1 200 кв. м
- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком	400 кв. м
- для одного жилого блока блокированного дома	200 кв. м
- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом	не подлежит установлению

Максимальная площадь земельного участка: - для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории существующей индивидуальной жилой застройки - для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку - для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом	2000 кв. м 1500 кв. м не подлежит установлению
Минимальные отступы: - от границы магистральных улиц - от границы иных улиц	6 м 3 м
Этажность жилых домов	не выше 4 этажей (включая мансардный)
Предельная высота зданий, строений, сооружений	14 м
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	30 процентов
Коэффициент плотности застройки	0,6
Озеленение территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений	не менее 25 процентов
Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	не более 10 процентов от площади земельного участка
Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов	5 м
Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках на территории с застройкой усадебными домами	6 м
Минимальное расстояние до границы соседнего участка: - от отдельно стоящего односемейного дома, жилого дома блокированной застройки - от постройки для содержания скота и птицы - от других построек (бани, гаража и прочее) - от стволов высокорослых деревьев - от стволов среднерослых деревьев - от кустарника	3 м* 4 м 1 м 4 м 2 м 1 м

Примечание:

* - отступ от объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу настоящих Правил, может быть сокращен до 0 м при условии согласования с правообладателями смежных земельных участков.»;

3) в статье 21:
пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1. Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования

В состав зоны зеленых насаждений общего пользования Р-1 включены территории, занятые зелеными насаждениями общего пользования общегородского значения (парки, скверы, бульвары), водными объектами, а также территории, предназначенные для занятий физкультурой и спортом.

Основные виды разрешенного использования:
- парки;

- скверы;
- бульвары;
- пляжи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки;
- спортивные площадки;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- спасательные станции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- парковки перед объектами.

Условно разрешенные виды использования:

- пункт охраны правопорядка;
- автостоянки на отдельных земельных участках.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

<i>Параметры</i>	<i>Значение</i>
Минимальная площадь земельного участка	0,1 га
Максимальная площадь земельного участка	100 га
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м
Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	15 процентов
Озеленение территории земельных участков	90 процентов - при площади земельного участка менее 1 га; 85 процентов - при площади земельного участка более 1 га
Коэффициент плотности застройки	1,8

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Р-3. Зона зеленых насаждений специального назначения

В состав зоны зеленых насаждений специального назначения Р-3 включены территории, занятые зелеными насаждениями специального назначения, размещающиеся вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека и уменьшающие неблагоприятное влияние на окружающую среду.

Виды разрешенного использования определяются в соответствии со статьей 24 Правил.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

<i>Параметры</i>	<i>Значение</i>
Минимальная площадь земельного участка	0,1 га
Максимальная площадь земельного участка	100 га
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м
Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	17 процентов
Площадь зеленых насаждений	40 - 60 процентов от площади земельного участка
Площадь аллей, проездов, площадок	23 - 45 процентов от площади земельного участка
Коэффициент плотности застройки	1,8

4) Приложения №№ 1 и 2 к Правилам изложить в следующей редакции:

Приложение № 1
к Правилам землепользования и застройки
города Магнитогорска, утвержденным
Решением Магнитогорского городского
Собрания депутатов Челябинской области
от 17 сентября 2008 года № 125

Приложение № 2
к Правилам землепользования и застройки
города Магнитогорска, утвержденным
Решением Магнитогорского городского
Собрания депутатов Челябинской области
от 17 сентября 2008 года № 125

2. Принятые до вступления в силу настоящего Решения муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящему Решению.

Разрешения на строительство, выданные в порядке, установленном законодательством, физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящего Решения, являются действительными.

3. Документация по планировке территории, утвержденная в порядке, установленном законодательством до 2 февраля 2018 года, применяется в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные такой документацией по планировке территории.

4. Администрации города Магнитогорска направить в орган, осуществляющий контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, и в орган кадастрового учета копии настоящего Решения в соответствии с требованиями законодательства.

5. Настоящее Решение вступает в силу после его официального опубликования.

6. Контроль исполнения настоящего Решения возложить на председателя Магнитогорского городского Собрания депутатов А.О. Морозова, на главу города Магнитогорска С.Н. Бердникова, председателя Контрольно-счетной палаты города Магнитогорска В.А. Корсакова.

Глава города Магнитогорска

Председатель Магнитогорского
городского Собрания депутатов

С.Н. Бердников

А.О. Морозов

