

МАГНИТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
РЕШЕНИЕ

ПРОЕКТ

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 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 публичных слушаний 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 20 октября 2017 года №12509-П «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска», результаты публичных консультаций, проведенных в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов города Магнитогорска, устанавливающих новые или изменяющих ранее предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами обязанности для субъектов предпринимательской и инвестиционной деятельности, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 28 июня 2015 года №89, 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) наименование главы 1 изложить в следующей редакции:
«Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления»;

2) в статье 12:
наименование статьи дополнить словами «, изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами»;

пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. В соответствии с настоящими Правилами изменением видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами является:

1) изменение основного вида разрешенного использования на любой другой

основной вид разрешенного использования;

2) изменение вспомогательного вида разрешенного использования на любой другой вспомогательный вид разрешенного использования, в том числе одновременного с изменением основного вида разрешенного использования на любой другой основной вид разрешенного использования;

3) изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства на любой другой основной вид разрешенного использования, установленный Правилами для соответствующей территориальной зоны.»;

дополнить пунктами 3-1, 3-2 следующего содержания:

«3-1. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации не допускается изменение видов разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, путем внесения в заключенный договор аренды по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в пункте 13, 14 или 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

3-2. Изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства на иной несоответствующий градостроительному регламенту вид использования не допускается. Изменить не соответствующий градостроительному регламенту вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства возможно только на любой установленный градостроительным регламентом основной вид разрешенного использования либо получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, установленный градостроительным регламентом.»;

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.»;

3) статьи 16 - 22 изложить в следующей редакции:

«Статья 16. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. Ц - 1. Зона развития центральных общественных, деловых, коммерческих функций

Зона развития центральных общественных, деловых, коммерческих функций Ц-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов регионального, общегородского и местного значения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - основные виды разрешенного использования):

- административные здания;
- офисы;
- конторы различных организаций, фирм, компаний, банков;
- издательства и редакционные офисы;
- здания высших учебных заведений;

- здания заведений среднего полного и профессионального образования;
- здания научно-исследовательских учреждений;
- здания судов;
- здания нотариальных контор;
- прочих юридических учреждений;
- туристические агентства;
- рекламные агентства;
- здания, занимаемые организациями по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения (кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и прочее);
- консульские представительства;
- телевизионные студии;
- радиостудии;
- отделения, участковые пункты полиции;
- гостиницы;
- центры обслуживания туристов;
- театры;
- концертные залы;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- кинотеатры;
- видеосалоны;
- музеи;
- выставочные залы;
- картинные и художественные галереи;
- художественные салоны;
- библиотеки;
- архивы;
- информационные центры;
- справочные бюро;
- центры общения и досуговых занятий;
- залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- дворец бракосочетаний;
- залы аттракционов;
- танцзалы;
- компьютерные центры;
- интернет-кафе;
- здания и сооружения спортивного назначения;
- бассейны;
- спортклубы;
- магазины;
- торговые комплексы;
- торговые дома;
- предприятия общественного питания, в том числе кафе;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородные переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;

- центры психологической реабилитации населения;
- фотосалоны;
- предприятия коммунального обслуживания;
- предприятия бытового обслуживания населения;
- здания предприятий коммунального хозяйства;
- автостоянки на отдельных земельных участках;
- подземные автостоянки;
- наземные автостоянки;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - вспомогательные виды разрешенного использования):

- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- здания жилищно-эксплуатационных организаций;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - условно разрешенные виды использования):

здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования

- многоквартирные жилые дома;
- медицинские учреждения, не указанные в основных видах разрешенного использования применительно к данной зоне;
- культовые здания;
- автозаправочная станция;
- автомоечный комплекс (до двух постов);
- автосервис;
- многоуровневые автостоянки на отдельных земельных участках;
- общежития;
- 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	5 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 о планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань

	<p>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.</p> <p>Боковые и задние грани объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка</p>
Предельное количество этажей	не подлежит установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	85 процентов
Коэффициент плотности застройки	3,0*
Озеленение территории	не менее 15 процентов от площади земельного участка

Примечание:

* при реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

2. Ц - 2. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

Зона обслуживания и деловой активности местного значения Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров районов в городе и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования:

- административные здания;
- гостиницы, гостевые дома;
- рекламные агентства;
- отделения банков;
- танцзалы;
- бильярдные;
- видеосалоны;
- залы аттракционов;
- компьютерные центры;
- интернет-кафе;
- клубы, центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;
- спортивные клубы;
- спортивные залы и площадки;
- спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по

размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);

- магазины;
 - торговые комплексы;
 - открытые мини-рынки до 600 кв. м;
 - предприятия общественного питания, в том числе кафе;
 - здания организаций по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
 - отделения связи;
 - почтовые отделения;
 - телефонные и телеграфные станции;
 - междугородные переговорные пункты;
 - отделения, участковые пункты полиции;
 - поликлиники;
 - аптеки;
 - пункты оказания первой медицинской помощи;
 - центры медицинской консультации населения;
 - здания нотариальных контор;
 - здания юридических консультаций;
 - транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
 - фотосалоны;
 - молочные кухни;
 - предприятия коммунального обслуживания;
 - предприятия бытового обслуживания;
 - плавательные бассейны;
 - автостоянки на отдельных земельных участках;
 - автостоянки подземные, наземные, в том числе многоуровневые;
 - гостевые автостоянки;
 - нестационарные торговые объекты;
 - торгово-остановочные комплексы.
- Вспомогательные виды разрешенного использования:
- бани, сауны;
 - площадки для выгула собак;
 - общественные туалеты;
 - объекты пожарной охраны;
 - парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих видов использования;
 - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Условно разрешенные виды использования:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- многоквартирные жилые дома;
- блокированная жилая застройка;
- индивидуальные жилые дома с участками;
- культовые здания;
- рынки;
- 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:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	5 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	85 процентов
Коэффициент плотности застройки	3,0*
Озеленение территории	не менее 15 процентов от площади земельного участка
Количество жилых помещений для жилых домов, выходящих на магистральные улицы	не более 10 процентов площади первого этажа дома

Примечание:

* при реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

3. Ц - 3. Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах

Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах Ц-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития общественных центров при сооружениях внешнего транспорта, промышленных узлах с широким спектром деловых и обслуживающих функций.

Основные виды разрешенного использования:

- автобусный вокзал;
- автостанции;
- железнодорожный вокзал;
- аэровокзал;
- объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;
- административные здания;
- гостиницы;
- дома приёма гостей;
- центры обслуживания туристов;
- предприятия общественного питания, в том числе кафе;
- магазины;
- торговые комплексы;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- отделения банков;
- пункты обмена валюты;
- здания нотариальных контор;
- здания юридических консультаций;
- здания организаций по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- отделения связи, почтовые отделения;
- здания отделов внутренних дел, участковых пунктов полиции;
- видеосалоны;
- залы аттракционов;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- здания предприятий коммунального хозяйства, жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- подземные и наземные гаражи, в том числе многоуровневые;
- автостоянки на отдельном земельном участке;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами;
- встроенные в здания гаражи, в том числе многоуровневые.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;
- автозаправочные станции;
- авторемонтные и сервисные мастерские;
- автомоечный комплекс (до двух постов);
- мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности;
- культовые здания;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- бани, сауны;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего

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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	5 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	90 процентов
Коэффициент плотности застройки	3,0
Озеленение территории	не менее 10 процентов от площади земельного участка

4. Ц - 4. Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций

Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций Ц-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов торгового назначения общегородского и регионального значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Основные виды разрешенного использования:

- рынки;

- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- выставки товаров;
- гостиные, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания населения (общей площадью не более 150 кв.

м);

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- холодильные камеры;
- залы аттракционов;
- бильярдные, видеосалоны и другие развлекательные учреждения;
- танцзал;
- наземные гаражи и автостоянки, в том числе многоуровневые, на отдельных земельных участках;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административные здания, связанные с эксплуатацией рынка;
- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;
- залы рекреации;
- объекты пожарной охраны;
- здания отделений, участковых пунктов полиции и пунктов охраны общественного порядка;
- парковки перед объектами;
- скверы и участки зеленых насаждений;
- транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению других сервисных услуг;
- здания организаций по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- междугородные переговорные пункты;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- фотосалоны.

Условно разрешенные виды использования:

- отделения банков, пункты приема валюты;
- предприятия бытового обслуживания населения;
- аптеки;
- здания предприятий коммунального хозяйства, жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- культовые здания;
- пункты приема вторсырья;
- 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	5 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	85 процентов
Коэффициент плотности застройки	3,0
Озеленение территории	не менее 15 процентов от площади земельного участка

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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	5 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

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 приема 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 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	5 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

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;
- велотрки;
- мотодромы;
- картинги;
- яхт-клубы;
- лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы;
- залы рекреации (с бассейном или без него);
- бассейны;
- спортклубы;
- стрелковые комплексы, тир;ы;
- 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	5 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	80 процентов
Коэффициент плотности застройки	2,4
Озеленение территории	не менее 20 процентов от площади земельного участка

8. Ц - 8. Зона культовых сооружений

Основные виды разрешенного использования:

- культовые здания;
- объекты, сопутствующие отправлению культа;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- хозяйственные корпуса;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- гостиницы, дома приезжих;
- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами.

Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	5 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	80 процентов
Коэффициент плотности застройки	2,4
Озеленение территории	не менее 20 процентов от площади земельного участка

9. Ц-9. Зона технопарка

Зона технопарка Ц-9 выделена для формирования территории, имеющей важное научно-производственное значение.

Основные виды разрешенного использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские

организации и лаборатории

- административные здания;
- объекты технического и инженерного обеспечения;
- здания отделений, участковых пунктов полиции;
- объекты пожарной охраны;
- скверы;
- зеленые насаждения;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- открытые автостоянки;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала;
- почтовые отделения;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием технопарка.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- общежития;
- отделения банков;
- антенны сотовой, радиорелейной, 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	5 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	85 процентов
Коэффициент плотности застройки	2,4
Озеленение территории	не менее 15 процентов от площади земельного участка
Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	не более 15 процентов от площади земельного участка

Статья 17. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

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 отдельном земельном участке, в том числе многоуровневые;
- парковки перед объектами;
- автомойки;
- авторемонтные мастерские;
- площадки для выгула собак;
- многоквартирные дома до 4-х 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка:	
- для многоквартирного жилого дома	3000 кв. м
- для отдельно стоящего односемейного дома	400 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)

2. Ж - 2. Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не более 5 этажей.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей;
- 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;
- медицинские центры, 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.

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.

Условно разрешенные виды использования:

- административные здания;
- гостиницы;
- высшие и средние специальные учебные учреждения;
- предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары,

рестораны;

- офисы (встроенно-пристроенные на 1-2-м этажах жилых домов) общей площадью не более 400 кв. м;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- интернаты;
- жилищно-эксплуатационные службы на отдельном земельном участке;
- ветеринарные лечебницы без содержания животных;
- гаражи боксового типа;
- подземные и наземные гаражи;
- автостоянки на отдельном земельном участке, в том числе многоуровневые
- авторемонтные мастерские;
- площадки для выгула собак;
- 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка: - для многоквартирного жилого дома - для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом	1500 кв. м не подлежит установлению
Минимальные отступы: - от границы магистральных улиц - от границы иных улиц	6 м 3 м
Этажность жилых домов	не более 5 этажей
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40 процентов

Коэффициент плотности застройки	0,8
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

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-х 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;
 - общедоступные;
 - 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);
 - 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 отдельном земельном участке, 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка:	
- для жилого дома блокированной застройки и многоквартирного дома	1200 кв. м
- для отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком	400 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	2000 кв. м
- 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	1500 кв. м не подлежит установлению
Минимальные отступы:	
- от границы магистральных улиц	6 м
- от границы иных улиц	3 м
Этажность жилых домов	не выше 4-х 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	не более 10 процентов от площади

хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	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	3 м*
- от постройки для содержания скота и птицы	4 м
- от других построек (бани, гаража и прочее)	1 м
- от стволов высокорослых деревьев	4 м
- от стволов среднерослых деревьев	2 м
- от кустарника	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.

4. Ж - 4. Зона индивидуальной жилой застройки

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-4 выделена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками;
- детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования;
- школы общеобразовательные;
- спортивные площадки, теннисные корты;
- спортивные залы;
- залы рекреации;
- здания отделений, участковых пунктов полиции, пункты охраны правопорядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на земельный участок;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- аптеки;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;

- ветеринарные лечебницы без постоянного содержания животных;
- парковки перед объектами;
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- культовые здания;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- гостиницы;
- предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны;
- двухквартирные жилые дома с прилегающими земельными участками;
- блокированная жилая застройка*;
- магазины общей площадью не более 500 кв. м;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы;
- огородничество;
- 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка:	
- для отдельно стоящего односемейного дома	400 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	2000 кв. м
- для отдельно стоящего односемейного дома на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку	1500 кв. м
- для иного вида разрешенного использования, установленного настоящим пунктом	не подлежит установлению
Минимальные отступы:	
- от границы магистральных улиц	6 м
- от границы иных улиц	3 м
Этажность жилых домов	не выше 3-х этажей
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	20 процентов
Коэффициент плотности застройки	0,4
Озеленение территории (за исключением жилого фонда)	15 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 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	3м** 4 м 1 м 4 м 2 м 1 м
Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках	6 м

Примечания:

* - разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется только в отношении объектов капитального строительства, построенных, начатых строительством, реконструируемых до вступления в силу настоящего Решения;

** - 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.

5. Ж-5. Зона коллективных садоводств

Зона коллективных садоводств Ж-5 предназначена для размещения садоводческих, огороднических некоммерческих объединений, для ведения подсобного хозяйства в индивидуальном (семейном) порядке с сооружениями и строениями сезонного использования.

Основные виды разрешенного использования:

- ведение садоводства;
- сады;
- огороды;
- выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля с правом возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (сарай, теплицы, бани и прочее);
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для сбора мусора;
- противопожарные водоемы;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- ветеринарные лечебницы без содержания животных;
- лесозащитные полосы;

- Условно разрешенные виды использования:
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью, в том числе, мастерские (без нарушения действующих норм и правил);
 - коллективные овощехранилища;
 - открытые гостевые автостоянки;
 - временные (сезонные) торговые объекты, расположенные на отдельных земельных участках, имеющие доступ с территории садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений;
 - магазин, при условии расположения на земельном участке, находящемся вне границ территории садовых товариществ, лесозащитных полос;
 - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
 - физкультурно-оздоровительные сооружения;
 - пункты оказания первой медицинской помощи;
 - дачи*.

Примечание:

* Обязательными условиями для получения разрешения в установленном законодательством порядке являются:

- расположение дачи на территории дачного некоммерческого объединения;
- местоположение территории дачного некоммерческого объединения в структуре города (земельный участок дачного некоммерческого объединения должен располагаться у границы Магнитогорского городского округа, на территории, которая по генеральному плану Магнитогорского городского округа на расчетный срок не предназначена под жилую застройку);
- земельный участок дачного некоммерческого объединения не должен находиться в санитарно-защитной зоне (Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»);
- наличие утвержденного администрацией города проекта планировки территории дачного объединения, выполненного в соответствии со сводом правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения» и согласованного с ресурсоснабжающими организациями.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	600 кв. м
Минимальная площадь земельного участка, предоставленного гражданину для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства до вступления в силу настоящих Правил	300 кв.м
Максимальная площадь земельного участка	3000 кв. м
Минимальные отступы строения от красной линии: - улицы - проезда	5 м 3 м
Этажность	не выше 2-х этажей
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	20 процентов

Озеленение территории	не менее 40 процентов от площади земельного участка
Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	не более 10 процентов от площади земельного участка.

6. Ж - 6. Зона запрещения жилого строительства

На территории данной зоны запрещаются новое жилищное строительство, реконструкция жилых домов. Функциональное использование данной зоны определяется документацией по планировке территории.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты капитального строительства, не запрещенные к размещению на территориях санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами (СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»);

- объекты капитального строительства, не запрещенные к размещению на территориях водоохраных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения в соответствии с действующими нормативами (Водный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения СанПиН 2.1.4.1110-02», Постановление Губернатора Челябинской области от 18 февраля 2005 года №54 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны 1-2-3-го пояса Верхнекизильского водозабора в городе Магнитогорске и проекта зон санитарной охраны 1-2-3-го пояса Малокизильского водозабора в городе Магнитогорске»).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

1. СН-1. Зона, предназначенная для размещения кладбищ

Зона, предназначенная для размещения кладбищ, СН-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ.

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;
- культовые здания;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- дом траурных обрядов, в том числе судебно- медицинская экспертиза;
- дом поминальных обрядов;
- магазин похоронных принадлежностей;
- бюро похоронного обслуживания;
- нестационарные торговые объекты;

- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды использования:

- аллеи, скверы;
- часовни;
- ритуальные залы;
- колумбарии;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- здания отделений, участковых пунктов полиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки перед объектами;
- автостоянка;
- автомойка;
- гаражи подземные;
- гаражи наземные;
- объекты, необходимые для эксплуатации зданий комплекса похоронного назначения, и объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- магазины общей площадью до 150 кв.м.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	2 га
Максимальная площадь земельного участка	40 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
Предельная высота зданий, строений, сооружений	10 м
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

2. СН-2. Зона полигонов бытовых отходов и отходов производства (объектов, подлежащих рекультивации)

Основные виды разрешенного использования:

- полигоны бытовых отходов и иные объекты размещения отходов потребления;
- отвалы, гидроотвалы;
- шламонакопители, шламохранилища;
- золоотвалы;
- предприятия по переработке бытовых отходов;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы;
- места накопления отходов.

Вспомогательные виды использования:

- предприятия по утилизации шламов, переработанной руды;
- санитарно-защитное озеленение;
- питомники пород для санитарно-защитного озеленения;
- рекультивация нарушенных территорий.

Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,04 га
Максимальная площадь земельного участка	10 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
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

3. СН-3. Зона разработки месторождений и карьеров

Зона разработки месторождений и карьеров СН-3 выделена для обеспечения правовых условий использования участков месторождений и карьеров.

Основные виды разрешенного использования:

- технологические сооружения разработки месторождений;
- дорожные сооружения для обслуживания карьеров;
- административные здания;
- площадки для хранения специальных машин и грузового транспорта;
- объекты пожарной охраны;
- пункты охраны правопорядка;
- доплеровский метеорологический радиолокатор;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды использования:

- отвалы, гидроотвалы, шламонакопители;
- предприятия по утилизации шламов, шлаков, переработанной руды;
- рекультивация нарушенных территорий;
- санитарно-защитное озеленение;
- автостоянки для временного хранения автомобилей персонала;
- помещения для отдыха персонала;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием персонала;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и

предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	2 га
Максимальная площадь земельного участка	40 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
Предельная высота зданий, строений, сооружений	10 м
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

4. СН-4. Зона объектов ограниченного доступа

Зона объектов ограниченного доступа СН-4 выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

Основные виды разрешенного использования:

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- жилые дома для военнослужащих.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- культовые здания;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие здания управления внутренних дел, районных отделов внутренних дел, военных комиссариатов.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,04 га
Максимальная площадь земельного участка	20 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
Предельная высота зданий, строений, сооружений	10 м
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры

1. ТР-1. Зона железнодорожного транспорта

Зона железнодорожного транспорта ТР-1 выделена для создания правовых условий размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта. Граница зоны определена по границе полосы отвода железной дороги.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта;
- железнодорожные станции и узлы;
- устройства и сооружения путевого, пассажирского, грузового, локомотивного и вагонного хозяйства;
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления железнодорожным транспортом;
- специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дороги в чрезвычайных ситуациях;
- терминалы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;
- объекты, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;
- объекты по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- здания участковых пунктов полиции и охраны общественного порядка;
- службы оформления заказов и билетов;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- защитные инженерные сооружения.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,04 га
Максимальная площадь земельного участка	2 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
Предельная высота зданий, строений, сооружений	10 м

Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению
--	--------------------------

2. ТР-2. Зона воздушного транспорта

Зона воздушного транспорта ТР-2 выделена для создания правовых условий размещения и функционирования сооружений и коммуникаций воздушного транспорта.

Основные виды разрешенного использования:

- аэропорт гражданской авиации;
- объекты воздушного транспорта;
- объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров;
- объекты пожарной охраны;
- инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды использования:

- земельные участки для размещения шумозащитных сооружений, устройств и лесонасаждений.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,04 га
Максимальная площадь земельного участка	4 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
Предельная высота зданий, строений, сооружений	10 м
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

3. И. Зона инженерной инфраструктуры

Зона инженерной инфраструктуры И выделена для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные виды разрешенного использования:

- сооружения теплоснабжения (теплоэлектроцентраль, котельные);
- сооружения электроснабжения (электростанции, линии электропередач);
- сооружения газоснабжения (газопроводы);

- сооружения хозяйственно-бытовой и ливневой канализации;
- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции;
- сооружения связи (антенно-мачтовые сооружения, здания инженерного обеспечения);
- гаражи боксового типа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля/

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,04 га
Максимальная площадь земельного участка	2 га
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

Статья 20. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

1. ПК-1. Зона производственно-складских объектов

Основные виды разрешенного использования:

- предприятия и производства V класса опасности;
- объекты складского назначения различного профиля;
- торговые комплексы;
- магазины;
- склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- административные здания;
- информационные центры;
- таможня;
- службы оформления заказов;
- компьютерные центры;
- банки;
- отделения банков;

- нотариальные конторы;
- телевизионные и радиостудии;
- предприятия общественного питания;
- отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- здания отделений, участковых пунктов полиции;
- предприятия бытового обслуживания населения;
- парковки перед объектами;
- автостоянки на отдельном земельном участке;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины, торговые центры, выставки товаров;
- издательства и редакционные офисы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- гостиницы;
- дома приема гостей;
- спортивные клубы.

Условно разрешенные виды использования:

- рынки;
- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- гаражи боксового типа;
- подземные и наземные гаражи, в том числе многоуровневые;
- автомойки;
- здания учреждений среднего специального образования;
- общежития;
- станции скорой помощи;
- ветеринарные лечебницы;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- автозаправочные станции;
- автодромы для обучения вождению;
- общественное управление, за исключением объектов, указанных в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- контрольно-пропускные пункты.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,04 га
Максимальная площадь земельного участка	2 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	60 процентов
Коэффициент плотности застройки	1,8
Озеленение территории	не менее 15 процентов от площади земельного участка
Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	не более 15 процентов от площади земельного участка

2. ПК-2. Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов

Зона ПК-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий I-II класса.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные и коммунально-складские предприятия I - II класса опасности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- производственно-лабораторные корпуса;
- административные здания;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые, автостоянки на отдельном земельном участке
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- промышленные и коммунально-складские предприятия III - V класса опасности;
- базы жилищно-эксплуатационных служб;
- сады, скверы, бульвары;
- здания отделений, участковых пунктов полиции;
- объекты пожарной охраны;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- спортплощадки;
- предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий;
- гостиницы;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- автозаправочные станции;
- автомоечный комплекс;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- общежития;
- магазины;

- бани;
- почтовые отделения;
- банки, отделения банков;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,04 га
Максимальная площадь земельного участка	2 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	60 процентов
Коэффициент плотности застройки	1,8
Озеленение территории	не менее 10 процентов от площади земельного участка
Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	не более 10 процентов от площади земельного участка

3. ПК-3. Зона производственно-коммунальных объектов III класса

Зона ПК-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования производственно-коммунальных предприятий III класса.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса опасности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV - V классов опасности;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- автобусные парки;
- троллейбусные парки;
- трамвайные парки;
- гаражи боксового типа;
- подземные и наземные гаражи;
- автостоянки на отдельном земельном участке, в том числе многоуровневые;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- административные здания;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские

организации и лаборатории;

- здания отделений, участковых пунктов полиции;
- объекты пожарной охраны;
- скверы, бульвары;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых, легковых автомобилей;
- спортивные площадки;
- предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- автомойки;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- поликлиники;
- аптеки;
- общежития;
- магазины;
- бани;
- почтовые отделения;
- отделения банков;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	10 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 подлежат установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60 процентов
Коэффициент плотности застройки	1,8
Озеленение территории	не менее 10 процентов от площади земельного участка
Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	не более 10 процентов от площади земельного участка

4. ПК-4. Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов

Основные виды разрешенного использования:

- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности;
- гаражи боксового типа;
- подземные и наземные гаражи, в том числе многоуровневые;
- автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- административные здания;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
- здания отделений, участковых пунктов полиции;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- ветеринарные клиники;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- скверы;
- зеленые насаждения;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- нестационарные торговые объекты;
- торгово-остановочные комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- спортивные площадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- автомойки;
- станции технического обслуживания автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- общежития;
- почтовые отделения;
- отделения банков;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

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

капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	10 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 подлежат установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	80 процентов
Коэффициент плотности застройки	2,4
Озеленение территории	не менее 15 процентов от площади земельного участка
Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	не более 15 процентов от площади земельного участка

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,1 га
Максимальная площадь земельного участка	5 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 подлежат 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 от 1 до 5 га
Коэффициент плотности застройки	1,8

2. Р-2. Зона рекреационного назначения

Зона рекреационного назначения Р-2 предназначена для организации мест массового, разностороннего отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой, оздоровительной деятельности.

Основные виды разрешенного использования:

- рекреация;
- санатории;
- профилактории;
- дома отдыха;
- базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря;
- дачи дошкольных учреждений;
- дома ребенка;
- школы-интернаты
- тренировочные базы;
- конноспортивные базы;
- велотреки;
- спортклубы;
- яхт-клубы;
- лодочные станции;
- гостиницы;
- дома приема гостей;
- центры обслуживания туристов;
- кемпинги;
- мотели;
- административные корпуса для обслуживания объектов проживания, отдыха и спорта;

- спортзалы;
 - залы рекреации (с бассейнами или без него).
- Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

- Условно разрешенные виды использования:
- рыболовство.

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

Параметры	Значение
Площадь зеленых насаждений	57 - 65 процентов от площади земельного участка
Минимальная площадь земельного участка	0,2 га
Максимальная площадь земельного участка	5 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 аллей и дорог	10 - 15 процентов от площади земельного участка
Площадь площадок	8 - 12 процентов от площади земельного участка
Коэффициент плотности застройки	1,8

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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	0,1 га
Максимальная площадь земельного участка	10 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	не подлежат установлению

Параметры	Значение
высота зданий, строений, сооружений	
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

Статья 22. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом города. Зона сельскохозяйственного использования СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов, ограничений и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища);
- поля и участки для выращивания сельскохозяйственной продукции;
- тепличные и парниковые хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- животноводческие фермы;
- мастерские по ремонту сельскохозяйственной техники;
- личные подсобные хозяйства;
- лесозащитные полосы;
- рыболовство.

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

Параметры	Значение
Минимальная площадь земельного участка	300 кв. м
Максимальная площадь земельного участка для огородничества	10000 кв. м
Максимальная площадь земельного участка для личного подсобного хозяйства	2000 кв. м
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:	

- при размещении вдоль магистральных улиц; - иных улиц, проездов	5 м 3 м
Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.05.06-85* «Магистральные трубопроводы»;
- Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Приказом Министерства строительства Российской Федерации от 17 августа 1992 №197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»;
- Правилами охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 года №9;
- Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 "О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;
- Постановлением Губернатора Челябинской области от 18 февраля 2005 года № 54 «Об утверждении проекта зон санитарной охраны 1 - 2 - 3-го пояса Верхнекизильского водозабора в городе Магнитогорске и проекта зон санитарной охраны 1 - 2 - 3-го пояса Малокизильского водозабора в городе Магнитогорске.»;

4) дополнить статью 26 следующего содержания:

«Статья 26. Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

1) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

№ п/п	Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, на 1 тыс.	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной
-------	---------------------------	---	---

		человек	доступности, метров
1	Электроснабжение	1200 кВт/ч	300
2	Водоснабжение	300 м ³ /сутки	не подлежит установлению-
3	Водоотведение	300 м ³ /сутки	не подлежит установлению
4	Теплоснабжение	4 Гкал/ч	не подлежит установлению
5	Поверхностные сточные воды	720 м ³ /месяц	не подлежит установлению

2) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами транспортной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

№ п/п	Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, километров
1	Уровень автомобилизации с учетом освоения подземного пространства	450 машино-мест на 1000 жителей	в соответствии с типом и вместимостью стоянок легковых автомобилей и видом зданий, до которых определяется расстояние

3) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения:

№ п/п	Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности
1	Физкультурно-спортивные учреждения (в том числе стандартные для игровых видов)	350 кв. м площади пола на 1 тыс. человек	30 минут в одну сторону с использованием транспорта
2	Спортивно-тренажерные залы	70 кв. м площади пола на 1 тыс. человек	в пределах жилого района

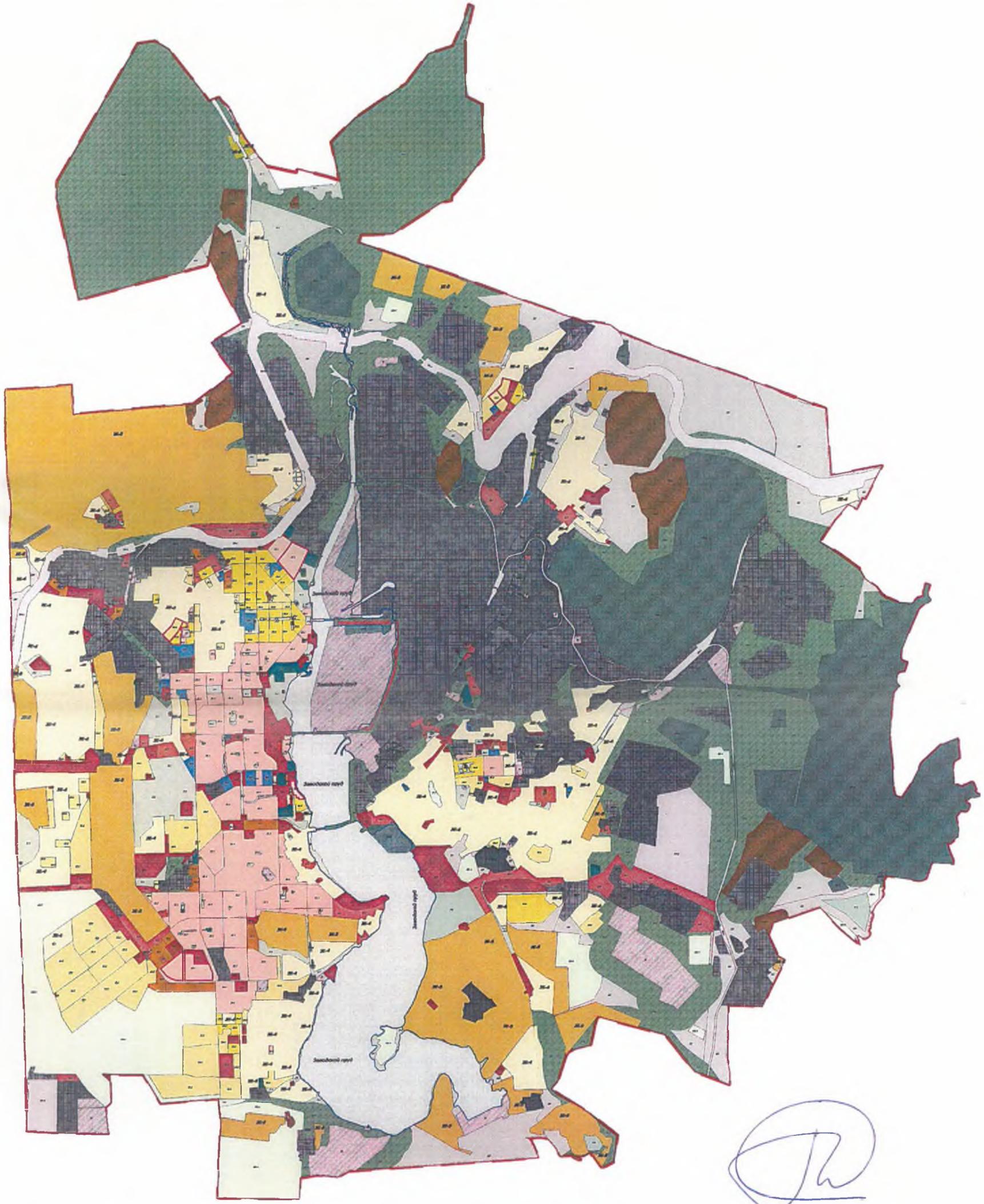
3	Плавательные бассейны	20 кв. м зеркала воды на 1 тыс. человек	в пределах жилого района
4	Детско-юношеские спортивные школы	10 кв. м площади пола зала на 1 тыс. человек	в пределах жилого района
5	Дошкольные образовательные учреждения	Расчет по демографии с учетом численности детей	500 метров
6	Детские общеобразовательные учреждения	расчет по демографии с учетом численности школьников	500 метров
7	Организации дополнительного образования	10% общего числа школьников	750 метров (30 минут в одну сторону с использованием транспорта)
8	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в амбулаторных условиях	18,15 посещения в смену на 1 тыс. человек	30 минут в одну сторону с использованием транспорта
9	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях	134,7 койки на 10 тыс. человек	30 минут в одну сторону с использованием транспорта
10	Медицинские организации скорой медицинской помощи	1 автомобиль на 10 тыс. человек	15 минут на специальном автомобиле
11	Аптека	1 учреждение на 10 тыс. человек	800 м
12	Объекты торговли	486,6 кв.м. торговой площади на 1 тыс. жителей	800 м
13	Предприятия общественного питания	40 посадочных мест на 1 тыс. жителей	800 м

14	Предприятия бытового обслуживания населения	5 рабочих мест на 1 тыс. жителей	800 м
15	Отделение связи	1 объект на 9-25 тыс. жителей	500 м

МАГНИТОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

карта градостроительного зонирования

приложение №1
к Решению Магнитогорского городского
Собрания депутатов
от _____ 2018 № _____



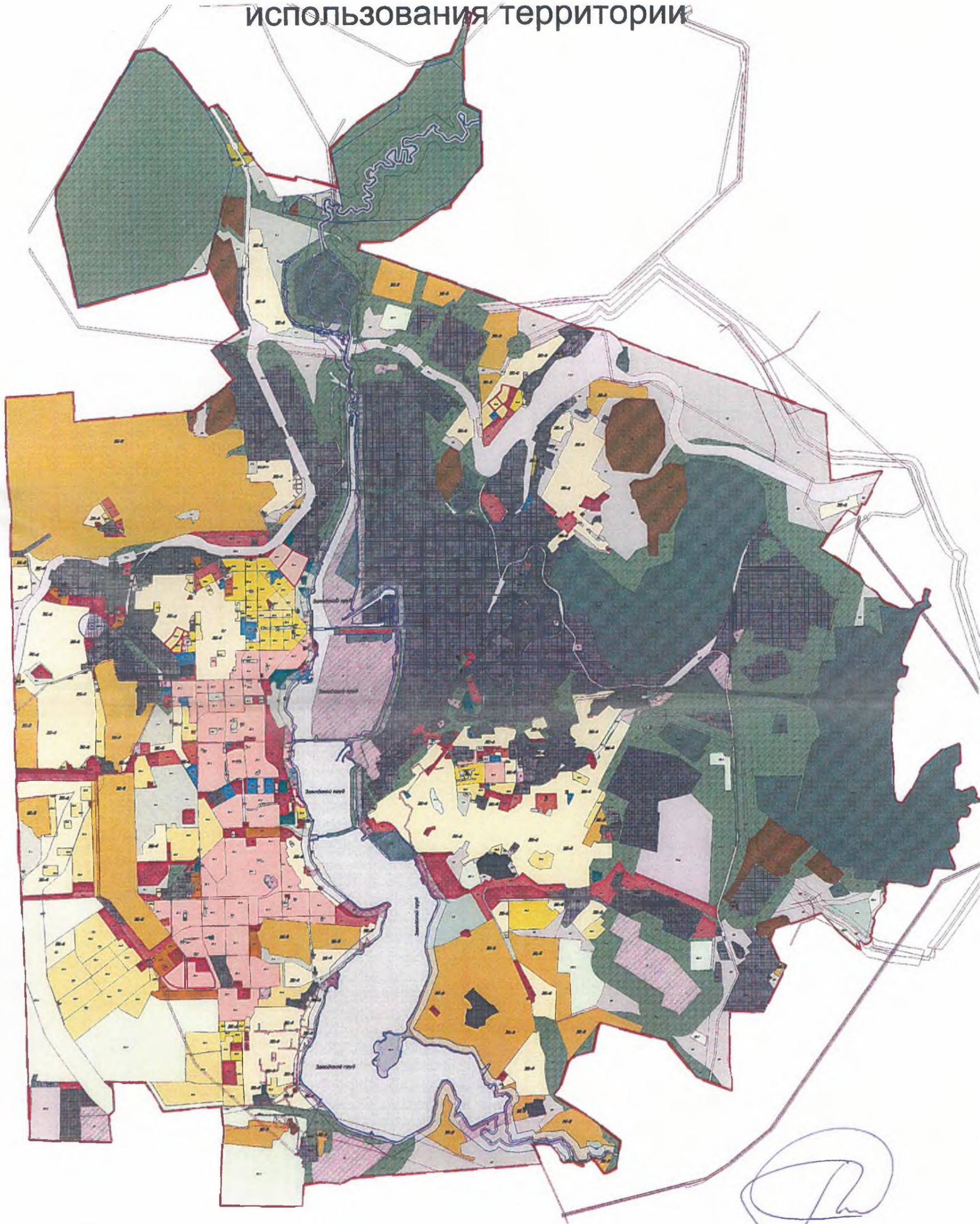
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ		ЖИЛЬЕ ЗОНЫ		ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ		ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ		ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
	Зона развития центральных офисно-деловых функций		Зона деловых, офисных, сервисных функций, деловых центров и торговых комплексов		Зона, предназначенная для размещения объектов		Зона автомобильного транспорта		Зона производственно-складского назначения		Зона отдыха населения общего пользования
	Зона обслуживания в деловой сфере		Зона обслуживания и структурно-деловых функций		Зона размещения объектов культуры, искусства и отдыха населения		Зона метрополитана		Зона производственно-складского назначения 1/2 класса		Зона рекреационного назначения
	Зона обслуживания, деловых и производственных функций при транспортной и промышленной урбе		Зона культурно-образовательной		Зона размещения объектов культуры, искусства и отдыха населения		Зона инженерной инфраструктуры		Зона производственно-складского назначения 3 класса		Зона отдыха населения специального назначения
	Зона развития торговых, сервисно-рекреационных функций		Зона туризма		Зона объектов специального назначения				Зона производственно-складского назначения 4/5 классов		Зона оздоровительного назначения
	Зона развития культурно-рекреационных		Границы территории на которой производится зонирование по территориальному устройству и функциональному назначению		Зона объектов специального назначения						Территория производственного назначения
					Зона объектов специального назначения						
					Зона объектов специального назначения						
					Зона объектов специального назначения						
					Зона объектов специального назначения						
					Зона объектов специального назначения						
					Зона объектов специального назначения						
					Зона объектов специального назначения						

МАГНИТОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

карта зон с особыми условиями использования территории

приложение №2
к проекту Решения Магнитогорского
городского Собрания депутатов



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	ЖИЛЬНЫЕ ЗОНЫ	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
<p>ОД-1 Зона развития центра деловых, административных, культурно-общественных функций</p> <p>ОД-2 Зона обслуживания и деловой активности восточной части города</p> <p>ОД-3 Зона обслуживания деловых и производственных функций при транспортной и производственной узлах</p> <p>ОД-4 Зона развития торгово-сервисных функций</p> <p>ОД-5 Зона развития производственных функций</p>	<p>Ж-1 Зона развития деловых, административных, культурно-общественных функций</p> <p>Ж-2 Зона обслуживания и деловой активности восточной части города</p> <p>Ж-3 Зона обслуживания деловых и производственных функций при транспортной и производственной узлах</p> <p>Ж-4 Зона развития торгово-сервисных функций</p> <p>Ж-5 Зона развития производственных функций</p>	<p>СН-1 Зона развития деловых, административных, культурно-общественных функций</p> <p>СН-2 Зона обслуживания и деловой активности восточной части города</p> <p>СН-3 Зона обслуживания деловых и производственных функций при транспортной и производственной узлах</p> <p>СН-4 Зона развития торгово-сервисных функций</p> <p>СН-5 Зона развития производственных функций</p>	<p>ТН-1 Зона развития деловых, административных, культурно-общественных функций</p> <p>ТН-2 Зона обслуживания и деловой активности восточной части города</p> <p>ТН-3 Зона обслуживания деловых и производственных функций при транспортной и производственной узлах</p> <p>ТН-4 Зона развития торгово-сервисных функций</p> <p>ТН-5 Зона развития производственных функций</p>	<p>П-1 Зона развития деловых, административных, культурно-общественных функций</p> <p>П-2 Зона обслуживания и деловой активности восточной части города</p> <p>П-3 Зона обслуживания деловых и производственных функций при транспортной и производственной узлах</p> <p>П-4 Зона развития торгово-сервисных функций</p> <p>П-5 Зона развития производственных функций</p>	<p>Р-1 Зона развития деловых, административных, культурно-общественных функций</p> <p>Р-2 Зона обслуживания и деловой активности восточной части города</p> <p>Р-3 Зона обслуживания деловых и производственных функций при транспортной и производственной узлах</p> <p>Р-4 Зона развития торгово-сервисных функций</p> <p>Р-5 Зона развития производственных функций</p>

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. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящего Решения, являются не соответствующими настоящему Решению в случаях, когда такие земельные участки и объекты капитального строительства имеют:

1) вид (виды) использования, которые не поименованы как разрешенные для территориальных зон, в границах которых расположены указанные объекты;

2) вид (виды) использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных, водоохранных и других зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с Правилами;

3) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции существующих объектов (площадь и размеры земельных участков, отступы построек от границ участка, плотность застройки - высота/этажность построек, другое) не соответствуют размерам и параметрам, установленным Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренных настоящим пунктом, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 со дня 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 В.А. Корсакова.

Председатель Магнитогорского
городского Собрания депутатов

А.О. Морозов

Согласовано:

Заместитель главы города

В.А. Измалков

Начальник Правового управления

М.В. Куревич

Начальник УАиГ

И.А. Рассоха