

МАГНИТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
РЕШЕНИЕ

от _____

№ _____

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», рассмотрев направленный главой города проект Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска», учитывая результаты публичных слушаний по проекту Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска», проведенных в соответствии с постановлением администрации города Магнитогорска от 22.09.2016 года № 11457-П «О назначении и проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125», руководствуясь Уставом города Магнитогорска, Магнитогорское городское Собрание депутатов

РЕШАЕТ:

1.Внести изменения в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска (далее - Правила). Правила изложить в следующей редакции :

«Правила землепользования и застройки города Магнитогорска

Правила землепользования и застройки города Магнитогорска (далее - Правила) являются документом градостроительного зонирования города Магнитогорска (далее - город), который утверждается Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и внесения в него изменений.

Правила включают в себя:

1) Раздел 1 «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений», включающий в себя следующие положения:

глава 1 – Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

глава 2 – Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

глава 3 – Положение о подготовке документации по планировке территории;

глава 4 – Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

глава 5 – Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

2) Раздел 2 «Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий. Карта территорий перспективного развития».

3) Раздел 3 «Градостроительные регламенты».

Содержание

Раздел I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	7
Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	7
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	7
Статья 2. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки	10
Статья 3. Комиссия по подготовке проекта правил по землепользованию и застройки города Магнитогорска	10
Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	12
Статья 4. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	12
Статья 5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	13
Статья 6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	13
Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории	15
Статья 7. Назначение, виды и состав документации по планировке территории города	15
Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	19
Статья 8. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории города	19
Статья 9. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории города	19
Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки	20
Статья 10. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	20
Раздел II. Карта градостроительного зонирования	22
Статья 11. Карта градостроительного зонирования	22
Статья 12. Карта зон с особыми условиями использования территории	22
Статья 13. Карта территорий перспективного развития	22
Раздел III. Градостроительные регламенты	23
Глава 6. Градостроительный регламент	23
Статья 14. Градостроительный регламент	23
Статья 15. Порядок установления территориальных зон	25
Статья 16. Виды и состав территориальных зон	26
Статья 17. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	27
Статья 18. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	56
Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	73
Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры	79
Статья 21. Градостроительные регламенты. Производственные зоны	84
Статья 22. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения	95
Статья 23. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования	99
Статья 24. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия	101
Статья 25. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим	101

условиям

Статья 26. Градостроительные регламенты. Территории перспективного развития

105

Статья 27. Показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

106

Раздел I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В целях применения настоящих Правил, используемые в них понятия, употребляются в следующих значениях:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;

2) градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

3) градостроительные ограничения - требования и факторы, ограничивающие градостроительную деятельность в конкретном территориальном образовании города Магнитогорск;

4) градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

5) зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

6) правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждает нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

7) информационная система обеспечения градостроительной деятельности города Магнитогорск - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации систематизированный свод документированных сведений о развитии городских территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;

8) красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

9) линии градостроительного регулирования - красные линии; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа, и резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования земельных участков, объектов капитального

строительства;

10) линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые документацией по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения объектов капитального строительства;

11) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

12) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

13) строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

14) территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

15) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

16) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

17) реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

18) строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

19) минимальные размеры земельного участка (минимальная площадь земельного участка) – обязательный предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, в виде размеров и площади земельного участка, которые позволяют разместить (реконструировать) объект капитального строительства с предельными минимальными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленными для соответствующего вида разрешенного использования в границах определенной территориальной зоны, с минимальным количеством необходимых вспомогательных объектов, а также строений и сооружений, технологически и функционально связанных с основным объектом капитального строительства, наличие которых обязательно в соответствии с требованиями технических регламентов, местных норм градостроительного проектирования, действующими СНиП, СП, ГОСТ, размещаемые в одной плоскости с основным объектом капитального строительства на уровне планировочной (проектной) отметки земли (за исключением использования подземного пространства при наличии такой возможности), обеспечивающие его безопасное использование, эксплуатацию и техническое обслуживание;

20) максимальные размеры земельного участка (максимальная площадь земельного участка) – обязательный предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, в виде размеров и площади земельного участка, которые позволяют разместить (реконструировать) объект капитального строительства с предельными максимальными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленными для соответствующего вида разрешенного использования в границах определенной территориальной зоны, с минимальным количеством необходимых вспомогательных объектов, а также стросий и сооружений, технологически и функционально связанных с основным объектом капитального строительства, наличие которых обязательно в соответствии с требованиями технических регламентов, местных норм градостроительного проектирования, действующими СНиП, СП, ГОСТ, размещаемые в одной плоскости с основным объектом капитального строительства на уровне планировочной (проектной) отметки земли (за исключением использования подземного пространства при наличии такой возможности), обеспечивающие его безопасное использование, эксплуатацию и техническое обслуживание;

21) количество этажей – обязательный предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, устанавливаемый в виде числового значения, сумма всех этажей здания, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие, устанавливается для соответствующего вида разрешенного использования в границах определенной территориальной зоны;

22) высота здания, строения, сооружения – обязательный предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, устанавливаемый в виде числового значения в метрах, и представляет собой расстояние по вертикали, измеренное от планировочной (проектной) отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; устанавливается для соответствующего вида разрешенного использования в границах определенной территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

23) максимальный процент застройки в границах земельного участка – обязательный предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, выраженный в процентах и определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей (общей) площади земельного участка, устанавливается применительно к определенной территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

24) коэффициент строительного использования земельного участка – элемент градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади надземной части всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь надземной части всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

25) коэффициент застройки – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

26) коэффициент плотности застройки – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала);

27) процент застройки участка - выраженный в процентах показатель, определяющий, какая часть площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

Статья 2. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Магнитогорского городского Собрания депутатов (далее - городское Собрание) в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил и внесение в них изменений;
- иные полномочия в соответствии с законодательством.

2. К полномочиям главы города Магнитогорска (далее - глава города) относятся:

- утверждение документации по планировке территории, подготовленной на основе Генерального плана города, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки в городе Магнитогорске;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- иные полномочия в соответствии с законодательством.

3. К полномочиям администрации города Магнитогорска (далее - администрация города) относятся:

- подготовка документации по планировке территории;

- формирование, утверждение границ земельных участков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории города, или принятие решений об отказе в выдаче таких разрешений;

- иные полномочия в соответствии с законодательством.

Статья 3. Комиссия по подготовке проекта правил по землепользованию и застройке города Магнитогорска

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки города Магнитогорска (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения требований законодательства и Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Основными задачами Комиссии являются:

1) подготовка проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила, проведение публичных слушаний по проекту Правил, по проекту внесения изменений в Правила, подготовка протокола публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний;

2) рассмотрение заявлений физических или юридических лиц о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проведение публичных слушаний по данному вопросу, подготовка рекомендаций на основании заключения о результатах публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

3) рассмотрение заявлений физических или юридических лиц о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, проведение публичных слушаний по данному вопросу, подготовка рекомендаций на основании заключения о результатах публичных слушаний о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством и Правилами, а также в соответствии с Положением о Комиссии, утвержденным постановлением администрации города. Комиссия принимает решения по рассматриваемым вопросам открытым голосованием большинством голосов от числа присутствующих. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 4. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления города, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. 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 основной вид разрешенного использования либо получить разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

6. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

- 1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках объектов капитального строительства;

- 2) собственники объектов капитального строительства, владеющие земельными участками на праве аренды;

- 3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования, аукционом);

- 4) лица, владеющие объектами капитального строительства, их частями, являющиеся муниципальной собственностью, на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости.

7. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

8. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 5 Правил.

Статья 5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид

использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством.

3. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляет главе города не позднее следующего дня после окончания их подготовки.

4. На основании указанных в пункте 2 настоящей статьи рекомендаций глава города в течение 3-х дней со дня их поступления принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, которое подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации и размещается на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети "Интернет".

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. Заинтересованное физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

5. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе города.

6. Глава города в течение 7 дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Заинтересованное физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории

Статья 7. Назначение, виды и состав документации по планировке территории города

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. Подготовка документации по планировке территории города осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемами территориального планирования Челябинской области, Генеральным планом города Магнитогорска, Правилами, требованиями технических регламентов с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий города.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой города по инициативе администрации города либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

5. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями земельных участков в случае комплексного развития территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

6. Предложения физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в письменном виде в администрацию города с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характера предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений прилагаются графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией города самостоятельно либо привлекаемыми ею на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством

Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случая, указанного в абзаце втором настоящего пункта. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. ~~Органы местного самоуправления оказывают содействие неоплотиению документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.~~

9. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам конкурса на право подготовки документации по планировке территории.

10. С победителем конкурса уполномоченным органом заключается договор на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации. К договору должны быть приложены градостроительное задание на подготовку (внесение изменений) документации по планировке территории, смета расчет начальной максимальной цены контракта, календарный график выполнения работ.

11. В случае, если заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. В отношении земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, подготовка проекта планировки соответствующей территории и (или) проекта межевания соответствующей территории обеспечивается указанной некоммерческой организацией. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в отношении земельного участка, предоставленного для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу, обеспечивается этим юридическим лицом.

12. Состав документации по планировке территории устанавливается в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

13. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации в течение 3-х дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации города в сети "Интернет".

14. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию города свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

15. Администрация города осуществляет проверку разработанной документации по планировке в виде составления заключения о соответствии подготовленной документации требованиям законодательства.

16. Заключение о соответствии подготовленной документации по планировке территории города (проектов планировки территорий и проектов межевания территорий) требованиям законодательства включает в себя:

1) подтверждение соответствия Правилам, генеральному плану и документации по планировке территории города, ранее утвержденным органами государственной власти и органами местного самоуправления, - в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию:

- настоящим Правилам в части того, что в подготовленной документации по планировке учитываются границы территориальных зон и градостроительные

регламенты,

- генеральному плану в отношении того, что в подготовленной документации по планировке учитываются утвержденные такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного значения,

- проектам планировки, утвержденным в соответствии с документами территориального планирования и определившим красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного значения (в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются,

- проектам зон охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и местного значения в части учёта границ таких зон и соответствующих ограничений (при их наличии).

2) подтверждение соответствия проекта:

- границам зон с особыми условиями использования территорий;

- красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры (в части соответствия их параметров - ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров - требованиям технических регламентов);

- минимальным противопожарным отступам построек друг от друга;

- иным требованиям безопасности.

3) подтверждение соответствия решений подготовленной документации по планировке правовому режиму объектов капитального строительства:

- признанных аварийными и подлежащих сносу;

- включенных в соответствующую программу переселения граждан, проживающих в аварийных жилых домах;

- не соответствующих настоящим Правилам.

4) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории города.

17. Проверка осуществляется в течение 30 дней со дня получения администрацией города разработанной документации по планировке.

18. Глава города принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории города. Публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Магнитогорске, утвержденным городским Собранием, с учетом особенностей, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

19. Подготовленную документацию по планировке территории города, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний администрация города направляет главе города не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

20. По результатам проверки, глава города с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или о её отклонении и о направлении в администрацию города на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории города.

21. Утверждённая документация по планировке территории города в течение 7 дней подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте администрации города в сети "Интернет".

22. Положения, установленные настоящей статьёй, применяются при подготовке:

1) проектов планировки территорий

2) проектов межевания территорий

Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 8. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории города

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также в целях выявления мнения заинтересованных лиц по выносимым на публичные слушания вопросам.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обязательном порядке проводятся:

- 1) по проекту Правил и проекту о внесении изменений в Правила, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 2) по проектам планировки и проектам межевания территории;
- 3) по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в порядке, предусмотренном настоящими Правилами, с учетом положений статей 28, 31, 39, 40 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также особенностей проведения публичных слушаний по отдельным вопросам землепользования и застройки.

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городе Магнитогорске, утвержденным городским Собранием, с учетом особенностей, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 9. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории города

Порядок реализации инвестиционных проектов на территории города, в том числе связанных со строительством объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, других объектов капитального строительства и некапитальных нестационарных объектов, определяется законодательством, муниципальными правовыми актами.

Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила

Статья 10. Порядок внесения изменений в Правила

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Челябинской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Челябинской области;

3) органами местного самоуправления города в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, когда в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе города.

3. Глава города с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила глава города определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в администрацию города.

4. Основаниями для рассмотрения главой города вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану города Магнитогорска, возникшее в результате внесения в него изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава города, не позднее, чем по истечении 10 дней со дня издания Постановления о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила, обеспечивает официальное опубликование сообщения о принятии такого решения в средствах массовой информации. Данное решение размещается на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети "Интернет".

6. Разработку проекта решения о внесении изменений в Правила обеспечивает Комиссия.

7. Администрация города в течение 5 дней с момента поступления проекта решения о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, осуществляет его проверку на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану города Магнитогорска, схемам территориального планирования Челябинской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки администрация города направляет проект решения о внесении изменений в Правила главе города или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава города при получении проекта решения о внесении изменений в

Правила принимает решение о проведении публичных слушаний в срок не позднее, чем через 10 дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием главой города решения о проведении публичных слушаний обеспечивается опубликование проекта решения о внесении изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту решения о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 5 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний Комиссия с учётом их результатов обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе города. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава города в течение 10 дней после представления ему документов, указанных в пункте 11 настоящей статьи, должен принять решение о направлении их в городское Собрание для рассмотрения или об отклонении и направлении их в Комиссию на доработку с указанием даты повторного представления.

13. Городское Собрание по результатам рассмотрения проекта решения о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить его или направить главе города на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Изменения в Правила подлежат официальному опубликованию и размещаются на официальном сайте администрации города в сети "Интернет".

Раздел II. Карта градостроительного зонирования

Статья 11. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования (приложение 1).

Статья 12. Карта зон с особыми условиями использования территории

Карта зон с особыми условиями использования территории (приложение 2).

Статья 13. Карта территорий перспективного развития

Карта территорий перспективного развития (приложение 3).

Раздел III. Градостроительные регламенты

Глава 6. Градостроительный регламент

Статья 14. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом города Магнитогорска;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий). Территории общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых;

5) использование земельных участков, на которые действие градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Челябинской области или Магнитогорским городским Собранием депутатов в соответствии с федеральными законами.

5. К каждой территориальной зоне устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади застройки земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в Правилах, определяются в соответствии с градостроительной документацией, со сводом правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", другими сводами правил, санитарными нормами и правилами, техническими регламентами, другими нормативными правовыми актами. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, количеством работающих, количеством посетителей, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта, и другим.

Земельные участки и объекты капитального строительства используются с учетом ограничений, установленных нормативными правовыми актами.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных в пункте 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае если использование указанных в пункте 4 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, за исключением линейных объектов, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Статья 15. Порядок установления территориальных зон

Границы территориальных зон установлены с учётом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их развития, определенных Генеральным планом города Магнитогорска;
- 3) территориальных зон, Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 16. Виды территориальных зон

На карте градостроительного зонирования территории города выделены следующие виды и состав территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц - 1	Зона развития центральных общественных, деловых, коммерческих функций
Ц - 2	Зона обслуживания и деловой активности местного значения
Ц - 3	Зона обслуживающей, деловой и производственной активности при транспортных и промышленных узлах
Ц - 4	Зона развития торговых, торгово-развлекательных функций
Ц - 5	Зона учреждений здравоохранения
Ц - 6	Зона высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов
Ц - 7	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
Ц - 8	Зона культурных сооружений
Ц - 9	Зона технопарка
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж - 1	Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки
Ж - 2	Зона среднетажной многоквартирной жилой застройки
Ж - 3	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки
Ж - 4	Зона индивидуальной жилой застройки
Ж - 5	Зона коллективных садоводств
Ж - 6	Зона запрещения жилого строительства
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СН - 1	Зона, предназначенная для размещения кладбищ
СН - 2	Зона полигонов бытовых отходов и отходов производства
СН - 3	Зона разработки месторождений и карьеров
СН - 4	Зона объектов ограниченного доступа
	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ И ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ТР - 1	Зона железнодорожного транспорта
ТР - 2	Зона воздушного транспорта
И	Зона инженерной инфраструктуры
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
ПК - 1	Зона производственно-складских объектов
ПК - 2	Зона производственно-коммунальных объектов I - II классов
ПК - 3	Зона производственно-коммунальных объектов III класса
ПК - 4	Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Р-1	Зона зеленых насаждений общего пользования
Р-2	Зона рекреационного значения
Р-3	Зона зеленых насаждений специального назначения
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования
	ТЕРРИТОРИИ ПЕРСПЕКТИВНОГО РАЗВИТИЯ
ПР	Территории перспективного развития

Статья 17. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

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):

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
административные здания	Деловое управление	4.1
офисы	Деловое управление	4.1
банки	Банковская и страховая деятельность	4.5
издательства и редакционные офисы	Деловое управление	4.1
здания высших учебных заведений	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
здания заведений среднего полного и профессионального образования	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
здания научно-исследовательских учреждений	Обеспечение научной деятельности	3.9
здания судов	Общественное управление	3.8
здания нотариальных контор	Деловое управление	4.1
прочих юридических учреждений	Деловое управление	4.1
туристические агентства	Деловое управление	4.1
рекламные агентства	Деловое управление	4.1
здания, занимаемые организациями по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи	Деловое управление	4.1
транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения (кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и прочее)	Деловое управление	4.1
консульские представительства	Общественное управление	3.8
телевизионные студии	Деловое управление	4.1
радиостудии	Деловое управление	4.1
отделения, участковые пункты полиции	Общественное управление	3.8
гостиницы	Гостиничное обслуживание	4.7

центры обслуживания туристов	Деловое управление	4.1
театры	Культурное развитие	3.6
концертные залы	Культурное развитие	3.6
универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы	Развлечения	4.8
кинотеатры	Культурное развитие	3.6
видеосалоны	Культурное развитие	3.6
музеи	Культурное развитие	3.6
выставочные залы	Культурное развитие	3.6
картинные и художественные галереи	Культурное развитие	3.6
художественные салоны	Культурное развитие	3.6
библиотеки	Культурное развитие	3.6
архивы	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
информационные центры	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
справочные бюро	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
центры общения и досуговых занятий	Социальное обслуживание	3.2
залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения	Социальное обслуживание	3.2
дворец бракосочетаний	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
залы аттракционов	Развлечения	4.8
танцзалы	Развлечения	4.8
компьютерные центры;	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
интернет-кафе	Развлечения	4.8
здания и сооружения спортивного назначения	Спорт	5.1
бассейны	Спорт	5.1
спортклубы	Спорт	5.1
магазины	Магазины	4.4
торговые комплексы	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
торговые дома	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
предприятия общественного	Общественное питание	4.6

питания, в том числе кафе		
отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты	Социальное обслуживание	3.2
аптеки	Магазины	4.4
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
поликлиники	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
центры психологической реабилитации населения	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
фотосалоны	Развлечения	4.8
предприятия коммунального обслуживания	Коммунальное обслуживание	3.1
предприятия бытового обслуживания населения	Бытовое обслуживание	3.3
здания предприятий коммунального хозяйства	Коммунальное обслуживание	3.1
автостоянки на отдельных земельных участках	Обслуживание автотранспорта	4.9
подземные автостоянки	Обслуживание автотранспорта	4.9
наземные автостоянки	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4.0

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки	Объекты гаражного назначения	2.7.1
парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования	Обслуживание автотранспорта	4.9
здания жилищно-эксплуатационных организаций	Коммунальное обслуживание	3.1
общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
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	Обслуживание жилой застройки	2.7
многоквартирные жилые дома	Многоэтажная жилая застройка(высотная застройка)	2.6
медицинские учреждения, не указанные в основных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Здравоохранение	3.4
культовые здания	Религиозное использование	3.7
автозаправочная станция	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
автомобильный комплекс (до двух постов)	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
автосервис	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
многоуровневые автостоянки на отдельных земельных участках	Обслуживание автотранспорта	4.9
общежития	исключается в новой редакции	
объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Деловое управление	4.1

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки	0,85
Коэффициент плотности застройки	3,0
Озеленение территории	не менее 15 процентов от площади земельного участка
Высота застройки	определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований
Предельный минимальный размер земельного участка	0,2 га
Предельный максимальный размер земельного участка	5 га
Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования: "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства	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.
Расстояние от боковых и задних граней объектов капитального строительства	не менее 3 м от границ земельного участка
Предельное количество этажей	не подлежат установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению

* При реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилой застройки не подлежат установлению. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилой застройки в территориальной зоне Ц-1, не подлежащие установлению, определяются документацией по планировке территории.

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
административные здания	Общественное управление	3.8
гостиницы, гостевые дома	Гостиничное обслуживание	4.7
рекламные агентства	Деловое управление	4.1
отделения банков	Банковская и страховая деятельность	4.5
танцзалы	Развлечения	4.8
бильярдные	Развлечения	4.8
видеосалоны	Развлечения	4.8
залы аттракционов	Развлечения	4.8
компьютерные центры	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
интернет-кафе	Развлечения	4.8
клубы, центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения	Социальное обслуживание	3.2
спортивные клубы	Спорт	5.1
спортивные залы и площадки	Спорт	5.1
спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону)	Спорт	5.1
магазины	Магазины	4.4
торговые комплексы	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
открытые мини-рынки до 600 кв. м	Рынки	4.3
предприятия общественного питания, в том числе кафе	Общественное питание	4.6
здания организаций по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи	Социальное обслуживание	3.2

отделения связи	Социальное обслуживание	3.2
почтовые отделения	Социальное обслуживание	3.2
телефонные и телеграфные станции	Социальное обслуживание	3.2
междугородние переговорные пункты	Социальное обслуживание	3.2
отделения, участковые пункты полиции	Общественное управление	3.8
поликлиники	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
аптеки	Магазины	4.4
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
центры медицинской консультации населения	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
здания нотариальных контор	Деловое управление	4.1
здания юридических консультаций	Деловое управление	4.1
транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг	Деловое управление	4.1
фотосалоны	Развлечения	4.8
молочные кухни	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
предприятия коммунального обслуживания	Коммунальное обслуживание	3.1
предприятия бытового обслуживания	Бытовое обслуживание	3.3
плавательный бассейн	Спорт	5.1
автостоянки на отдельных земельных участках	Обслуживание автотранспорта	4.9
автостоянки подземные, наземные, в том числе многоуровневые	Обслуживание автотранспорта	4.9
гостевые автостоянки	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
бани, сауны	Бытовое обслуживание	3.3
площадки для выгула собак	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
объекты пожарной охраны	Общественное использование	3.0

	объектов капитального строительства	
парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих видов использования	Обслуживание автотранспорта	4.9
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	Коммунальное обслуживание	3.1

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения	Обслуживание жилой застройки	2.7
многоквартирные жилые дома	Многоэтажная жилая застройка(высотная застройка)	2.6
блокированные жилые дома	Блокированная жилая застройка	2.3
индивидуальные жилые дома с участками	Индивидуальное жилищное строительство	2.1
культурные здания	Религиозное использование	3.7
рынки	Рынки	4.3
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Связь	6.8
объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство	4.0

Пределные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

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

Высота застройки	определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований
Предельный минимальный размер земельного участка	0,2 га
Предельный максимальный размер земельного участка	5 га
Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования: "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства	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.
Расстояние от боковых и задних границ объектов капитального строительства	не менее 3 м от границ земельного участка
Предельное количество этажей	не подлежат установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению

* При реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилой застройки в территориальной зоне Ц-2, не подлежащие установлению, определяются документацией по планировке территории. Документацией по планировке территории могут предусматриваться предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличающиеся от установленных градостроительным регламентом.

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и	Код по классификатору
--	--	------------------------------

капитального строительства	объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	
автобусный вокзал	Автомобильный транспорт	7.2
автостанции	Автомобильный транспорт	7.2
железнодорожный вокзал	Железнодорожный транспорт	7.1
аэровокзал	Водный транспорт	7.3
объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения	Железнодорожный транспорт	6.9
административные здания	Общественное управление	3.8
гостиницы	Гостиничное обслуживание	4.7
дома приема гостей	Гостиничное обслуживание	4.7
центры обслуживания туристов	Туристическое обслуживание	5.2.1
предприятия общественного питания, в том числе кафе	Общественное питание	4.6
магазины	Магазины	4.4
торговые комплексы	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг	Деловое управление	4.1
отделения банков	Банковская и страховая деятельность	4.5
пункты обмена валюты	Банковская и страховая деятельность	4.5
здания нотариальных контор	Деловое управление	4.1
здания юридических консультаций	Деловое управление	4.1
здания организаций по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи	Деловое управление	4.1
отделения связи, почтовые отделения	Социальное обслуживание	3.2
здания отделов внутренних дел, участковых пунктов полиции	Общественное управление	3.8
видеосалоны-	Развлечения	4.8
- залы аттракционов	Развлечения	4.8
компьютерные центры, интернет-кафе	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
аптеки	Магазины	4.4
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
здания предприятий коммунального хозяйства, жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб	Коммунальное обслуживание	3.1

подземные и наземные гаражи, в том числе многоуровневые,	Обслуживание автотранспорта	4.9
автостоянки на отдельном земельном участке	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9
встроенные в здания гаражи, в том числе многоуровневые	Обслуживание автотранспорта	4.9

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
многоквартирные жилые дома	Многоэтажная жилая застройка(высотная застройка)	2.6
автозаправочные станции	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
авторемонтные и сервисные мастерские	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
автомобильный комплекс (до двух постов)	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности	Производственная деятельность	6.0
культовые здания	Религиозное использование	3.7
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Связь	6.8
бани, сауны	Бытовое обслуживание	3.3
здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на	Обслуживание жилой застройки	2.7

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	Предпринимательство	4.0

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки	0,9
Коэффициент плотности застройки	3,0
Озеленение территории	не менее 10 процентов от площади земельного участка
Высота застройки	определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований
Предельный минимальный размер земельного участка	0,2 га
Предельный максимальный размер земельного участка	5 га
Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования: "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства	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
Расстояние от боковых и задних граней объектов капитального строительства	не менее 3 м от границ земельного участка
Предельное количество этажей	не подлежат установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
рынки	Рынки	4.3
магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов	Магазины	4.4
выставки товаров	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов	Гостиничное обслуживание	4.7
предприятия общественного питания	Общественное питание	4.6
предприятия бытового обслуживания населения (общей площадью не более 150 кв. м)	Бытовое обслуживание	3.3
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
лаборатории по проверке качества продукции	Обеспечение научной деятельности	3.9
камсы хранения, другие помещения для складирования товаров	Склады	6.9
холодильные камеры	Развлечения	4.8
залы аттракционов	Развлечения	4.8
бильярдные, видеосалоны и другие развлекательные учреждения	Развлечения	4.8
танцзал	Развлечения	4.8
наземные гаражи и автостоянки, в том числе многоуровневые, на отдельных земельных участках	Обслуживание автотранспорта	4.9
подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
административные здания, связанные с эксплуатацией рынка	Рынки	4.3
информационные центры, справочные бюро, радиоузлы	Социальное обслуживание	3.2
залы рекреации	Отдых (рекреация)	5.0
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
здания отделений, участковых пунктов полиции и пунктов охраны общественного порядка	Общественное управление	3.8
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9
скверы и участки зеленых насаждений	Отдых (рекреация)	5.0
транспортные агентства по продаже билетов и предоставлению других сервисных услуг	Деловое управление	4.1
здания организаций по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи	Деловое управление	4.1
междугородние переговорные пункты	Социальное обслуживание	3.2
бани, сауны	Бытовое обслуживание	3.3
общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
фотосалоны	Развлечения	4.8

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
отделения банков, пункты приема валюты	Банковская и страховая деятельность	4.5
предприятия бытового обслуживания населения	Бытовое обслуживание	3.3
аптеки	Магазины	4.4
здания предприятий коммунального хозяйства,	Коммунальное обслуживание	3.1

жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб		
культовые здания	Культурное развитие	4.7
пункты приема вторсырья	Социальное обслуживание	3.2
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Связь	6.8
объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство	4.0

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки	0,85
Коэффициент плотности застройки	3,0
Озеленение территории	не менее 15 процентов от площади земельного участка
Высота застройки	определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований
Предельный минимальный размер земельного участка	0,2 га
Предельный максимальный размер земельного участка	5 га
Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования: "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства	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
Расстояние от боковых и задних граней объектов капитального строительства	не менее 3 м от границ земельного участка
Предельное количество этажей	не подлежат установлению
Предельная высота зданий, строений,	не подлежат установлению

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
больницы, медицинские центры	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
родильные дома	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
госпитали общего типа	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
научно-исследовательские, лабораторные корпуса	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
хосписы	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
санатории	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
профилактории	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
поликлиники	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
аптеки	Магазины	4.4
станции скорой помощи	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
интернаты для престарелых и инвалидов	Социальное обслуживание	3.2
для эксплуатации многоквартирного дома	Жилая застройка	2.0
дома ребенка	Социальное обслуживание	3.2
приюты	Социальное обслуживание	3.2
ночлежные дома	Социальное обслуживание	3.2
спортивные площадки, теннисные корты	Спорт	5.1
спортивные залы	Спорт	5.1
залы рекреации (с бассейном или без него)	Спорт	5.1

бассейны	Спорт	5.1
реабилитационные восстановительные центры	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
залы ритуальных услуг (траурные залы)	Ритуальная деятельность	12.1
открытые автостоянки	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
зеленые насаждения	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м	Магазины	4.4

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	Социальное обслуживание	3.2
культурные здания	Культурное развитие	4.7
отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи	Обслуживание автотранспорта	4.9

объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство	4.0
--	---------------------	-----

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки	0,7
Коэффициент плотности застройки	2,4
Озеленение территории	не менее 30 процентов от площади земельного участка
Высота застройки	определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований
Предельный минимальный размер земельного участка	0,2 га
Предельный максимальный размер земельного участка	5 га
Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования: "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства	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
Расстояние от боковых и задних граней объектов капитального строительства	не менее 3 м от границ земельного участка
Предельное количество этажей	не подлежат установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению
Максимальная общая площадь гостиничного обслуживания	5000 кв. м
Максимальная этажность гостиничного обслуживания	5

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

Основные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
высшие учебные заведения	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
средние специальные учебные заведения	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса	Обеспечение научной деятельности	3.9
учебно-производственные мастерские	Обеспечение научной деятельности	3.9
мастерские (художественные, скульптурные, столярные и прочее)	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
библиотеки	Культурное развитие	3.6
архивы	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
научно исследовательский центр	Обеспечение научной деятельности	3.9
информационные, компьютерные центры	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
гостиницы, дома приёма гостей	Гостиничное обслуживание	4.7
общежития	Жилая застройка	2.0
спортзалы	Спорт	5.1
залы рекреации (с бассейном или без него)	Спорт	5.1
бассейны	Спорт	5.1
спортивные площадки, стадионы, теннисные корты	Спорт	5.1
клубы	Развлечения	4.8
музеи	Культурное развитие	3.6
выставочные залы	Культурное развитие	3.6
танцзалы	Развлечения	4.8
культовые здания	Религиозное использование	3.7
магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м	Магазины	4.4
предприятия общественного питания	Общественное питание	4.6
открытые автостоянки	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0

торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4.0
--------------------------------	---------------------	-----

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
жилые дома для преподавателей	исключается в новой редакции	
предприятия бытового обслуживания населения	Бытовое обслуживание	3.3
отделения связи	Социальное обслуживание	3.2
почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции	Социальное обслуживание	3.2
аптеки	Магазины	4.4
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9
общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
поликлиники	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
здания отделений, участковых пунктов полиции	Общественное управление	3.8
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Связь	6.8
объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство	4.0

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки	0,7
Коэффициент плотности застройки	2,4
Озеленение территории	не менее 30 процентов от площади земельного участка
Высота застройки	определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований
Предельный минимальный размер земельного участка	0,2 га
Предельный максимальный размер земельного участка	5 га
Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования: "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства	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 средней границе (отступ до 0 м) земельного участка
Расстояние от боковых и задних граней объектов капитального строительства	не менее 3 м от границ земельного участка
Предельное количество этажей	не подлежат установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению
Максимальная общая площадь гостиничного обслуживания	5000 кв. м
Максимальная этажность гостиничного обслуживания	5

Ц - 7. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами)	Спорт	5.1
спортивные арены (с трибунами)	Спорт	5.1
аквапарки	Спорт	5.1
велотреки	Спорт	5.1
мотодромы	Спорт	5.1
картинги	Спорт	5.1
яхт-клубы	Спорт	5.1
лодочные станции	Спорт	5.1
спортивные школы	Спорт	5.1
спортзалы	Спорт	5.1
залы рекреации (с бассейном или без него)	Спорт	5.1
бассейны	Спорт	5.1
спортклубы	Спорт	5.1
стрелковые комплексы, тир	Спорт	5.1
спортплощадки, теннисные корты	Спорт	5.1
площадки для экстремальных видов спорта	Спорт	5.1
бани, сауны	Бытовое обслуживание	3.3
общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
предприятия общественного питания	Общественное питание	4.6
сооружения для проведения спортивных соревнований	Спорт	5.1
автодромы для обучения вождению	Автомобильный транспорт	7.2
открытые автостоянки	Обслуживание автотранспорта	4.9
отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы:	Предпринимательство	4.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
телевизионные и радиостудии	Деловое управление	4.1
отделения связи	Социальное обслуживание	3.2
почтовые отделения	Социальное обслуживание	3.2
телефонные и телеграфные станции	Социальное обслуживание	3.2
здания отделений, участковых пунктов полиции	Общественное управление	3.8
аптеки	Магазины	4.4
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
гостиницы	Гостиничное обслуживание	4.7
дома приёма гостей	Гостиничное обслуживание	4.7
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
поликлиники	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
магазины	Магазины	4.4
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Связь	6.8
объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан. не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство	4.0

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки	0,8
Коэффициент плотности застройки	2,4
Озеленение территории	не менее 20 процентов от площади земельного участка
Высота застройки	определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований
Предельный минимальный размер земельного участка	0,2 га
Предельный максимальный размер земельного участка	5 га
Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования: "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Предельное количество этажей	не подлежат установлению
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению

Ц - 8. Зона культовых сооружений

Основные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
культовые здания	Религиозное использование	3.7
объекты, сопутствующие отправлению культа	Религиозное использование	3.7
жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала	Религиозное использование	3.7
хозяйственные корпуса	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
аптеки	Магазины	4.4
гостиницы, дома приезжих	Гостиничное обслуживание	4.7
общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9

Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки	0,8
Коэффициент плотности застройки	2,4
Предельный минимальный размер земельного участка	0,2 га
Предельный максимальный размер земельного участка	5 га
Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования: "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Максимальный коэффициент строительного использования (за исключением жилой застройки) земельного участка	2,4
Максимальная общая площадь магазинов	1000 кв. м
Максимальная общая площадь гостиничного обслуживания	5000 кв. м
Максимальная этажность гостиничного обслуживания	5
Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению
Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства	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
Расстояние от боковых и задних граней объектов капитального строительства	не менее 3 м от границ земельного участка

Ц-9. Зона технопарка

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

Основные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории	Обеспечение научной деятельности	3.9
административные здания	Общественное управление	3.8
объекты технического и инженерного обеспечения	Коммунальное обслуживание	3.1
здания отделений, участковых пунктов полиции	Общественное управление	3.8
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
скверы	Отдых (рекреация)	5.0
зеленые насаждения	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
аптеки	Магазины	4.4
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
открытые автостоянки	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей	Обслуживание автотранспорта	4.9
спортплощадки, площадки отдыха для персонала	Спорт	5.1
почтовые отделения	Социальное обслуживание	3.2
предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием технопарка	Общественное питание	4.6

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
отдельно стоящие объекты бытового обслуживания	Бытовое обслуживание	3.3
общежития	исключается в новой редакции	
отделения банков	Банковская и страховая деятельность	4.5
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	Связь	6.8
объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство	4.0

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки	0,80
Коэффициент плотности застройки	2,4
Озеленение территории	не менее 15 процентов от площади земельного участка

Предельный минимальный размер земельного участка	0,2 га
Предельный максимальный размер земельного участка	5 га
Предельный минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования: "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Максимальный коэффициент строительного использования (за исключением жилой застройки) земельного участка	2,4
Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	не более 15 процентов от площади земельного участка
Предельное количество этажей или высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению
Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства	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

Статья 18. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
многоквартирные жилые дома от 5 этажей и выше	Многоэтажная жилая застройка	2.6
многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных	Жилая застройка	2.0

видов использования		
детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
общеобразовательные школы	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
общежития	Жилая застройка	2.0
аптеки	Магазины	4.4
поликлиники, отделения больниц общей площадью не более 600 кв. м	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
библиотеки	Культурное развитие	3.6
музеи	Культурное развитие	3.6
выставочные залы	Культурное развитие	3.6
предприятия бытового обслуживания населения	Бытовое обслуживание	3.3
почтовые отделения	Социальное обслуживание	3.2
телефонные и телеграфные станции	Социальное обслуживание	3.2
спортивные залы	Спорт	5.1
спортивные клубы	Спорт	5.1
залы рекреации (с бассейном или без него)	Спорт	5.1
спортивные площадки, теннисные корты	Спорт	5.1
скверы, бульвары	Отдых (рекреация)	5.0
автоматические телефонные станции	Социальное обслуживание	3.2
здания отделений, участковых пунктов полиции	Общественное управление	3.8
объекты социального, культурно-бытового назначения местного (микрорайон, квартал) значения, не указанные в условно разрешенных видах использования	Социальное обслуживание	3.2

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха	Жилая застройка	2.0
гаражи, встроенные в жилые дома	Объекты гаражного назначения	2.7.1
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	Коммунальное обслуживание	3.1
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
площадки для сбора мусора	Коммунальное обслуживание	3.1
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9

вспомогательные объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду	Обслуживание жилой застройки	2.7
---	------------------------------	-----

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
гостиницы	Гостиничное обслуживание	4.7
высшие и средние специальные учебные учреждения	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
офисы (встроено-пристроенные на 1-2-м этажах жилых домов) общей площадью не более 400 кв. м	Деловое управление	4.1
предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	Общественное питание	4.6
культурные здания	Религиозное использование	3.7
интернаты	Социальное обслуживание	3.2
жилищно-эксплуатационные службы на отдельном земельном участке	Коммунальное обслуживание	3.1
ветлечебницы без содержания животных	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
отдельно стоящие административные здания	Общественное управление	3.8
офисы	Деловое управление	4.1
кассы автовокзала	Деловое управление	4.1
гаражи боксового типа	Объекты гаражного назначения	2.7.1
подземные и наземные гаражи	Объекты гаражного назначения	2.7.1
автостоянки на отдельном земельном участке, в том числе многоуровневые	Автомобильный транспорт	7.2
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9
автомойки	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
авторемонтные мастерские	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
площадки для выгула собак	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
многоквартирные дома до 4-х этажей (включая мансардный)	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
многоквартирные блокированные	Блокированная жилая	2.3

дома	застройки	
застройка смешанного типа	Жилая застройка	2.0
объекты торговли, в том числе магазины	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4
объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство	4.0

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Этажность жилых домов	от 5 этажей и выше
Коэффициент застройки территории	0,4 (реконструируемая застройка - 0,6)
Коэффициент плотности застройки	1,2 (реконструируемая застройка - 1,6)
Отступ от границы магистральных улиц	не менее 6 м
Отступ от границы иных улиц	не менее 3 м
Площадь озелененной 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
Предельная минимальная площадь земельного участка для размещения отдельно стоящего односемейного дома	400 кв. м
Максимальный размер земельного участка для размещения отдельно стоящего односемейного дома на территории существующей индивидуальной жилой застройки	2000 кв. м
Максимальный размер земельного участка для размещения отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку	1500 кв. м
Предельная минимальная площадь земельного участка многоэтажной жилой застройки	3000 кв. м
Предельная максимальная площадь земельного участка многоэтажной жилой застройки	не подлежит установлению
Максимальный коэффициент строительного использования земельного участка	2,5

Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
--	--------------------------

Ж - 2. Зона среднетажной многоквартирной жилой застройки

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

Основные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
многоквартирные жилые дома этажностью 4-5 этажей	Среднетажная жилая застройка	2.5
многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования:	Жилая застройка	2.0
детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
общеобразовательные школы	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
общежития	Жилая застройка Социальное обслуживание	2.0 3.2
аптеки	Магазины	4.4
медицинские центры, поликлиники, отделения больниц общей площадью не более 600 кв. м	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
библиотеки	Культурное развитие	3.6
музеи, выставочные залы	Культурное развитие	3.6
предприятия бытового обслуживания населения	Бытовое обслуживание	3.3
почтовые отделения	Социальное обслуживание	3.2
телефонные и телеграфные станции	Социальное обслуживание	3.2
спортивные залы	Спорт	5.1
спортивные клубы	Спорт	5.1
залы рекреации (с бассейном или без него)	Спорт	5.1
спортивные площадки, теннисные корты	Спорт	5.1
скверы, бульвары	Отдых (рекреация)	5.0
автоматические телефонные станции	Социальное обслуживание	3.2
здания отделений, участковых пунктов полиции	Общественное управление	3.8

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха	Жилая застройка	2.0
гаражи, встроенные в жилые дома	Обслуживание автотранспорта	4.9
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	Коммунальное обслуживание	3.1
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
площадки для сбора мусора	Коммунальное обслуживание	3.1
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
административные здания	Общественное управление	3.8
гостиницы	Гостиничное обслуживание	4.7
высшие и средние специальные учебные учреждения	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	Общественное питание	4.6
офисы (встроенно-пристроенные на 1-2-м этажах жилых домов) общей площадью не более 400 кв. м	Деловое управление	4.1
объекты, связанные с отправлением культа	Религиозное использование	3.7
интернаты	Социальное обслуживание	3.2
жилищно-эксплуатационные службы на отдельном земельном участке	Коммунальное обслуживание	3.1
ветеринарные лечебницы без содержания животных	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
гаражи боксового типа	Объекты гаражного назначения	

		2.7.1
подземные и наземные гаражи	Объекты гаражного назначения	2.7.1
автостоянки на отдельном земельном участке, в том числе многоуровневые	Обслуживание автотранспорта	4.9
авторемонтные мастерские	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
площадки для выгула собак	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
объекты торговли, в том числе магазины	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
объекты нестационарной торговли	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4.0
объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство	4.0

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Этажность жилых домов	не более 5 этажей
Коэффициент застройки территории	0,4
Коэффициент плотности застройки	0,8
Отступ от границы магистральных улиц	не менее 6 м
Отступ от границы иных улиц	не менее 3 м
Площадь озелененной 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
Предельная минимальная площадь земельного участка среднеэтажной жилой застройки	1500 кв. м
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
многоквартирные жилые дома блокированной застройки	Блокированная жилая застройка	2.3
многоквартирные дома не выше 4-х этажей (включая мансардный)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
детские сады, иные объекты дошкольного образования	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
общеобразовательные школы	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
аптеки	Магазины	4.4
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв. м	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
спортплощадки, теннисные корты	Спорт	5.1
общежития	Жилая застройка	2.0
залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;	Общественное управление	3.8
высшие и средние специальные учебные заведения	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
здания отделений, участковых пунктов полиции	Общественное управление	3.8

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования	Код по классификатору

	земельных участков	
хозяйственные постройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
сады, огороды, палисадники	Ведение огородничества	13.1
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
площадки для сбора мусора	Коммунальное обслуживание	3.1
детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий	Жилая застройка	2.0
спортивные залы	Спорт	5.1
залы рекреации (с бассейном или без)	Спорт	5.1
банки	Банковская и страховая деятельность	4.5
отделения банков	Банковская и страховая деятельность	4.5
гаражи (встроено-пристроенные, подземные, полуподземные)	Объекты гаражного назначения	2.7.1
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9
открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей	Обслуживание автотранспорта	4.9
открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей	Обслуживание автотранспорта	4.9
многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования	Малозэтажна многоквартирная жилая застройка	2.1.1

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
гостиницы	Гостиничное обслуживание	4.7
офисы (встроено-пристроенные на 1-2-м этажах жилых домов) общей площадью не более 400 кв. м	Деловое управление	4.1
магазины общей площадью до 1500 кв. м	Магазины	4.4
предприятия общественного	Общественное питание	4.6

питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны		
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	Коммунальное обслуживание	3.1
культовые здания	Религиозное использование	3.7
ветеринарные лечебницы без постоянного содержания животных	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей	Обслуживание автотранспорта	4.9
подземные и наземные гаражи	Объекты гаражного назначения	2.7.1
автостоянки на отдельном земельном участке, в том числе многоуровневые	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4.0
объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство	4.0

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Этажность жилых домов	не выше 4-х этажей (включая мансардный)
Коэффициент застройки территории	0,3
Коэффициент плотности застройки	0,6
Отступ от границы магистральных улиц	не менее 6 м
Отступ от границы иных улиц	не менее 3 м
Площадь озелененной территории земельного участка, квартала (микрорайона) без учета участков школ и детских дошкольных учреждений	не менее 25 процентов
Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	не более 10 процентов от площади земельного участка
Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов	не менее 5 м
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	не менее 6 м
Расстояние от отдельно стоящего односемейного дома, блокированного дома до границы соседнего участка	не менее 3 м*

Расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего участка	не менее 4 м
Расстояние от других построек (бани, гаража и прочее) до границы соседнего участка	не менее 1 м
Расстояние до границы соседнего участка: - от стволов высокорослых деревьев - от стволов среднерослых деревьев - от кустарника	не менее 4 м не менее 2 м не менее 1 м
Предельная минимальная площадь земельного участка малоэтажной жилой застройки	1200 кв. м
Максимальный коэффициент строительного использования земельного участка	2,5
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60 %
Минимальный размер земельного участка для размещения отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком	400 кв. м
Максимальный размер земельного участка для размещения отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории существующей индивидуальной жилой застройки	2000 кв. м
Максимальный размер земельного участка для размещения отдельно стоящего односемейного дома с прилегающим земельным участком на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку	1500 кв. м

Примечание

*-данный отступ может быть сокращен до нуля при согласовании со смежными землевладельцами и не распространяется на новое строительство.

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
детские сады, иные объекты учреждений дошкольного	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1

образования		
школы общеобразовательные	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
спортивные площадки, теннисные корты	Спорт	5.1
спортивные залы	Спорт	5.1
залы рекреации	Спорт	5.1
здания отделений, участков пунктов полиции, пункты охраны правопорядка	Общественное управление	3.8

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на земельный участок	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
хозяйственные постройки	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
сады, огороды, палисадники	Сельскохозяйственное использование	1.0
теплицы, оранжереи	Садоводство	1.5
индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы	Коммунальное обслуживание	3.1
индивидуальные бани, надворные туалеты	Коммунальное обслуживание	3.1
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
аптеки	Магазины	4.4
приемные пункты прачечных и химчисток	Бытовое обслуживание	3.3
строения для содержания домашнего скота и птицы	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
ветеринарные лечебницы без постоянного содержания животных	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9
площадки для сбора мусора	Коммунальное обслуживание	3.1

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного	Соответствующий вид	Код по
--------------------------	----------------------------	---------------

использования земельных участков и объектов капитального строительства	разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	классификатору
клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы	Предпринимательство	4.0
культовые здания	Религиозное использование	3.7
жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы	Коммунальное обслуживание	3.1
гостиницы	Гостиничное обслуживание	4.7
предприятия общественного питания, в том числе кафе, закусочные, бары, рестораны	Общественное питание	4.6
двухквартирные жилые дома с прилегающими земельными участками	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
многоквартирные блокированные дома	Блокированная жилая застройка	2.3
магазины общей площадью не более 500 кв. м	Магазины	4.4
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4
огородничество	Ведение огородничества	13.1
объекты предпринимательской деятельности, иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан, не указанные в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Предпринимательство	4.0

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Этажность жилых домов	не выше 3-х этажей
Коэффициент застройки территории	0,2
Коэффициент озеленения для объектов общественного назначения	0,15
Отступ от границы магистральных улиц	не менее 6 м
Отступ от границы иных улиц	не менее 3 м
Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования)	не более 10 процентов от площади земельного участка
Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов	не менее 5 м
Расстояние от окон жилых комнат до стен	не менее 6 м

соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках на территории с застройкой усадебными домами	
Расстояние от отдельно стоящего односемейного дома, блокированного дома до границы соседнего участка	не менее 3* м
Расстояние от постройки для содержания скота и птицы до границы соседнего участка	не менее 4 м
Расстояние от других построек (бани, гаража и прочее) до границы соседнего участка	не менее 1 м
Расстояние до границы соседнего участка: - от стволов высокорослых деревьев - от стволов среднерослых деревьев - от кустарника	не менее 4 м не менее 2 м не менее 1 м
Предельная минимальная площадь земельного участка для размещения отдельно стоящего односемейного дома	400 кв. м
Максимальный размер земельного участка для размещения отдельно стоящего односемейного дома на территории существующей индивидуальной жилой застройки	2000 кв. м
Максимальный размер земельного участка для размещения отдельно стоящего односемейного дома на территории, вновь отведенной под индивидуальную жилую застройку	1500 кв. м
Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках	не менее 6 м
Максимальный коэффициент строительного использования земельного участка	2,5
Предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению

Примечание

*-данный отступ может быть сокращен до нуля при согласовании со смежными землепользователями и не распространяется на новое строительство.

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования	Код по классификатору
--	---	-----------------------

	земельных участков	
садовые дома, летние сооружения	Ведение садоводства	13.2
сады	Ведение садоводства	13.2
огороды	Ведение огородничества	13.1
выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля с правом возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений	Сельскохозяйственное использование	1.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
дворовые постройки (сарай, теплицы, бани и прочее)	Ведение садоводства	13.2
индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковке	Ведение садоводства	13.2
емкости для хранения воды на индивидуальном участке	Ведение садоводства	13.2
водозаборы	Ведение садоводства	13.2
общественные резервуары для хранения воды	Ведение садоводства	13.2
помещения для охраны коллективных садов	Ведение садоводства	13.2
площадки для сбора мусора	Коммунальное обслуживание	3.1
противопожарные водоемы	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
постройки для содержания мелких домашних животных	Ведение садоводства	13.2
ветеринарные лечебницы без содержания животных	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
лесозащитные полосы	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования	Код по классификатору
---	--	------------------------------

	земельных участков	
строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью, в том числе, мастерские (без нарушения действующих норм и правил)	Предпринимательство	4.0
коллективные овощехранилища	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
открытые гостевые автостоянки	Обслуживание автотранспорта	4.9
временные (сезонные) торговые объекты, расположенные на отдельных земельных участках, имеющие доступ с территории садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений;	Предпринимательство	4.0
магазин, при условии расположения на земельном участке, находящемся вне границ территории садовых товариществ, лесозащитных полос	Предпринимательство	4.0
детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий	Отдых (рекреация)	5.0
физкультурно-оздоровительные сооружения	Спорт	5.1
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Дачи*	Ведение дачного хозяйства	13.3

***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 N 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 параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Минимальный размер земельного участка	600 кв. м
Максимальный размер земельного участка	3000 кв. м
Этажность	не выше 2-х этажей
Коэффициент застройки	0,2
Отступ строения от красной линии улицы	не менее 5 м
Отступ строения от красной линии проезда	не менее 3 м
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.
Максимальный коэффициент строительного использования земельного участка	2,5
Предельная высота зданий, стросний, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	20 %

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 N 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 N 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 19. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
действующие кладбища	Ритуальная деятельность	12.1
кладбища, закрытые на период консервации	Ритуальная деятельность	12.1
крематории	Ритуальная деятельность	12.1
культовые здания	Религиозное использование	3.7
резервуары для хранения воды	Коммунальное обслуживание	3.1
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
дом траурных обрядов, в том числе судебно-медицинская экспертиза	Ритуальная деятельность	12.1
дом поминальных обрядов;	Ритуальная деятельность	12.1
магазины похоронных принадлежностей	Ритуальная деятельность	12.1
бюро похоронного обслуживания	Ритуальная деятельность	12.1
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4

Вспомогательные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
аллеи, скверы	Отдых (рекреация)	5.0
часовни	Ритуальная деятельность	12.1
ритуальные залы	Ритуальная деятельность	12.1
колумбарии	Ритуальная деятельность	12.1
мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей	Ритуальная деятельность	12.1
здания отделений, участковых пунктов полиции	Общественное управление	3.8
оранжерси	Отдых (рекреация)	5.0
хозяйственные корпуса	Бытовое обслуживание	3.3
общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9

автостоянка	Обслуживание автотранспорта	4.9
автомойка	Обслуживание автотранспорта	4.9
гаражи подземные	Объекты гаражного назначения	2.7.1
гаражи наземные	Объекты гаражного назначения	2.7.1
объекты, необходимые для эксплуатации зданий комплекса похоронного назначения, и объекты инженерного обеспечения	Ритуальная деятельность	12.1

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
аптеки	Магазины	4.4
магазины общей площадью до 150 кв.м.	Магазины	4.4

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Минимальный размер земельного участка	2 га
Максимальный размер земельного участка	40 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га

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

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

Основные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору

полигоны бытовых отходов и иные объекты размещения отходов потребления	Специальная деятельность	12.2
отвалы, гидротовалы	Специальная деятельность	12.2
шламонакопители, шламохранилища	Специальная деятельность	12.2
золоотвалы	Специальная деятельность	12.2
предприятия по переработке бытовых отходов	Специальная деятельность	12.2
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4
места накопления отходов	Специальная деятельность	12.2

Вспомогательные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
предприятия по утилизации шламов, переработанной руды	Специальная деятельность	12.2
санитарно-защитное озеленение	Специальная деятельность	12.2
питомники пород для санитарно-защитного озеленения	Специальная деятельность	12.2
рекультивация нарушенных территорий	Специальная деятельность	12.2

Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Минимальный размер земельного участка	0,04 га
Максимальный размер земельного участка	10 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га

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

Примечание: режим использования территории регламентируется в соответствии с законодательством Российской Федерации

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
технологические сооружения разработки месторождений	Недропользование	6.1
дорожные сооружения для обслуживания карьеров	Недропользование	6.1
административные здания	Недропользование	6.1
площадки для хранения специальных машин и грузового транспорта	Недропользование	6.1
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
пункты охраны правопорядка	Общественное управление	3.8
доплеровский метеорологический радиолокатор	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4

Вспомогательные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
отвалы, гидроотвалы, шламонакопители	Специальная деятельность	12.2
предприятия по утилизации шламов, шлаков, переработанной руды	Специальная деятельность	12.2
рекультивация нарушенных территорий	Специальная деятельность	12.2
санитарно-защитное озеленение	Специальная деятельность	12.2
автостоянки для временного хранения автомобилей персонала	Обслуживание автотранспорта	4.9
помещения для отдыха персонала	Общественное использование объектов капитального	3.0

	строительства	
предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием персонала	Общественное питание	4.6
общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3

Условно разрешенные виды использования не подлежат установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Минимальный размер земельного участка	2 га
Максимальный размер земельного участка	40 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га

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

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта)	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
жилые дома для военнослужащих	Обеспечение обороны и безопасности	8.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
культовые здания	Религиозное использование	3.7
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
отдельно стоящие здания управления внутренних дел, районных отделов внутренних дел, военных комиссариатов	Обеспечение вооруженных сил	8.1

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Минимальный размер земельного участка	0,04 га
Максимальный размер земельного участка	20 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га

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

Статья 20. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой железнодорожного транспорта	Железнодорожный транспорт	7.1
железнодорожные станции и узлы	Железнодорожный транспорт	7.1
устройства и сооружения путевого, пассажирского, грузового, локомотивного и вагонного хозяйства	Железнодорожный транспорт	7.1
сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления железнодорожным транспортом	Железнодорожный транспорт	7.1
специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дороги в чрезвычайных ситуациях	Железнодорожный транспорт	7.1
терминалы	Железнодорожный транспорт	7.1

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
объекты и базы складского назначения соответствующего профиля	Железнодорожный транспорт	7.1
объекты, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта	Железнодорожный транспорт	7.1
объекты по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том	Железнодорожный транспорт	7.1

числе пункты и учреждения связи здания участковых пунктов полиции и охраны общественного порядка	Общественное управление	3.8
службы оформления заказов и билетов	Деловое управление Железнодорожный транспорт	4.1 7.1
информационные центры, справочные и рекламные агентства	Деловое управление	4.1
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
автостоянки	Обслуживание автотранспорта	4.9

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
предприятия общественного питания	Общественное питание	4.6
защитные инженерные сооружения	Железнодорожный транспорт	7.1

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Минимальный размер земельного участка	0,04 га
Максимальный размер земельного участка	2 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га

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

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
аэропорт гражданской авиации	Воздушный транспорт	7.4
объекты воздушного транспорта	Воздушный транспорт	7.4
объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта	Воздушный транспорт	7.4

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств	Воздушный транспорт	7.4
предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров	Воздушный транспорт	7.4
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
инженерные сооружения	Коммунальное обслуживание	3.1

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования	Код по классификатору
---	--	------------------------------

земельных участков		
земельные участки для размещения шумозащитных сооружений, устройств и лесонасаждений	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Минимальный размер земельного участка	0,04 га
Максимальный размер земельного участка	4 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га

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

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
сооружения теплоснабжения (теплоэлектроцентраль, котельные)	Коммунальное обслуживание	3.1
сооружения электроснабжения (электростанции, линии электропередач)	Коммунальное обслуживание	3.1
сооружения газоснабжения (газопроводы)	Коммунальное обслуживание	3.1
сооружения хозяйственно-бытовой и ливневой канализации	Коммунальное обслуживание	3.1
водозаборные сооружения	Коммунальное обслуживание	3.1
водопроводные очистные сооружения	Коммунальное обслуживание	3.1
аэрологические станции	Коммунальное обслуживание	3.1
метеостанции	Коммунальное обслуживание	3.1
насосные станции	Коммунальное обслуживание	3.1

сооружения связи (антенно-мачтовые сооружения, здания инженерного обеспечения)	Связь	6.8
гаражи боксового типа	Объекты гаражного назначения	2.7.1

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
объекты, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения	Коммунальное обслуживание	3.1
объекты и базы складского назначения соответствующего профиля	Склады	6.9

Условно разрешенные виды использования не установлено.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Минимальный размер земельного участка	0,04 га
Максимальный размер земельного участка	2 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га

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

**Статья 21. Градостроительные регламенты. Производственные зоны
ПК-1. Зона производственно-складских объектов**

Основные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
предприятия и производства V класса опасности	Производственная деятельность	6.0
объекты складского назначения различного профиля	Склады	6.9
торговые комплексы	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
магазины	Магазины	4.4
склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли	Магазины	4.4
административные здания	Общественное управление	3.8
информационные центры	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
таможня	Транспорт	7.0
службы оформления заказов	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
компьютерные центры	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
банки	Банковская и страховая деятельность	4.5
отделения банков	Банковская и страховая деятельность	4.5
нотариальные конторы	Деловое управление	4.1
телевизионные и радиостудии	Деловое управление	4.1
предприятия общественного питания	Общественное питание	4.6
отделения связи, телефонные и телеграфные станции	Социальное обслуживание	3.2
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
аптеки	Магазины	4.4
	Предпринимательство	4.0

здания отделений, участковых пунктов полиции	Общественное управленис	3.8
предприятия бытового обслуживания населения	Бытовое обслуживание	3.3
парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9
автостоянки на отдельном земельном участке	Обслуживание автотранспорта	4.9
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
магазины, торговые центры, выставки товаров	Предпринимательство	4.0
издательства и редакционные офисы	Деловое управление	4.1
общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
гостиницы	Гостиничное обслуживание	4.7
дома приема гостей	Гостиничное обслуживание	4.7
спортивные клубы	Спорт	5.1

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
рынки	Рынки	4.3
встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные	Объекты гаражного назначения	2.7.1
гаражи боксового типа	Объекты гаражного назначения	2.7.1
подземные и наземные гаражи, в том числе многоуровневые	Объекты гаражного назначения	2.7.1
автомойки	Объекты придорожного сервиса	4.9.1

здания учреждений среднего специального образования	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
общежития	Жилая застройка	2.0
станции скорой помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
ветеринарные лечебницы	Ветеринарное обслуживание	3.10
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Связь	6.8
автозаправочные станции;	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
автодромы для обучения вождению	Автомобильный транспорт	7.2
общественное управление, за исключением объектов, указанных в основных и вспомогательных видах разрешенного использования применительно к данной зоне	Общественное управление	3.8

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки территории	0,6
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
Минимальный размер земельного участка	0,04 га
Максимальный размер земельного участка	2 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов	Код по классификатору

	капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	
промышленные и коммунально-складские предприятия I - II класса опасности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта	Производственная деятельность	6.0
объекты складского назначения различного профиля;	Склады	6.9
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;	Производственная деятельность	6.0
производственно-лабораторные корпуса	Производственная деятельность	6.0
административные здания	Общественное управление	3.8
гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	Объекты гаражного назначения	2.7.1
гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые, автостоянки на отдельном земельном участке	Объекты гаражного назначения	2.7.1
станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	Автомобильный транспорт	7.2
промышленные и коммунально-складские предприятия III - V класса опасности	Производственная деятельность	6.0
базы жилищно-эксплуатационных служб	Коммунальное обслуживание	3.1
сады, скверы, бульвары	Отдых (рекреация)	5.0
здания отделений, участковых пунктов полиции	Общественное управление	3.8
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов	Код по классификатору

	разрешенного использования земельных участков	
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	Обслуживание автотранспорта	4.9
спортплощадки	Спорт	5.1
предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий	Общественное питание	4.6
гостиницы	Гостиничное обслуживание	4.7
питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий	Охрана природных территорий	9.1

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий	Производственная деятельность	6.0
автозаправочные станции	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
автомоечный комплекс	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья	Склады	6.9
общежития	Жилая застройка	2.0
магазины	Магазины	4.4
бани	Бытовое обслуживание	3.3
почтовые отделения	Социальное обслуживание	3.2
банки, отделения банков	Банковская и страховая деятельность	4.5
антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Связь	6.8

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки территории	0,6
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
Минимальный размер земельного участка	0,04 га
Максимальный размер земельного участка	2 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Предельное количество этажей и предельная высота зданий, стропиль, сооружений	не подлежат установлению

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса опасности	Производственная деятельность	6.0
промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV - V классов опасности	Производственная деятельность	6.0
производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта	Производственная деятельность	6.0
автотранспортные предприятия	Автомобильный транспорт	7.2
объекты железнодорожного транспорта	Железнодорожный транспорт	7.1
автобусные парки	Автомобильный транспорт	7.2
троллейбусные парки	Транспорт	7.0
трамвайные парки	Транспорт	7.0
гаражи боксового типа	Объекты гаражного назначения	2.7.1

подземные и наземные гаражи	Объекты гаражного назначения	2.7.1
автостоянки на отдельном земельном участке, в том числе многоуровневые	Объекты гаражного назначения	2.7.1
гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	Объекты гаражного назначения	2.7.1
станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
объекты складского назначения различного профиля	Склады	6.9
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий	Производственная деятельность	6.0
административные здания	Общественное управление	3.8
проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории	Обеспечение научной деятельности	3.9
здания отделений, участковых пунктов полиции	Общественное управление	3.8
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
скверы, бульвары	Отдых (рекреация)	5.0
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых, легковых автомобилей	Обслуживание автотранспорта	4.9
спортивные площадки	Спорт	5.1
предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий	Общественное питание	4.6
питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон	Охрана природных территорий	9.1

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
автозаправочные станции	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
автомойки	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья	Коммунальное обслуживание	3.1
поликлиники	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
аптеки	Магазины	4.4
общежития	Жилая застройка	2.0
магазины	Магазины	4.4
бани	Бытовое обслуживание	3.3
почтовые отделения	Социальное обслуживание	3.2
отделения банков	Банковская и страховая деятельность	4.5
ветеринарные лечебницы с содержанием животных	Ветеринарное обслуживание	3.10
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	Связь	6.8

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки территории	0,6
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
Минимальный размер земельного участка	0,2 га
Максимальный размер земельного участка	10 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га

Предельное количество этажей и предельная высота зданий, стросний, сооружений	не подлежат установлению
---	--------------------------

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

Основные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля	Склады Тяжелая промышленность	6.9 6.2
промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса опасности	Производственная деятельность Тяжелая промышленность	6.0 6.2
гаражи боксового типа	Объекты гаражного назначения	2.7.1
подземные и наземные гаражи, в том числе многоуровневые	Объекты гаражного назначения	2.7.1
автостоянки на отдельном земельном участке	Обслуживание автотранспорта	4.9
гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей	Объекты гаражного назначения	2.7.1
объекты складского назначения различного профиля	Склады	6.9
объекты технического и инженерного обеспечения предприятий	Коммунальное обслуживание	3.1
санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения	Коммунальное обслуживание	3.1
административные здания	Общественное управление	3.8
проспектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории	Обеспечение научной деятельности	3.9
предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
здания отделений, участковых пунктов полиции	Общественное управление	3.8
жилищно-эксплуатационные службы	Коммунальное обслуживание	3.1
ветеринарные клиники	Ветеринарное обслуживание	3.10
пожарные части	Общественное использование	3.0

	объектов капитального строительства	
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
скверы	Отдых (рекреация)	5.0
зеленые насаждения	Отдых (рекреация)	5.0
аптеки	Магазины	4.4
пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
объекты нестационарной торговли	Предпринимательство	4.0
торгово-остановочные комплексы	Предпринимательство	4

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых, легковых автомобилей	Обслуживание автотранспорта	4.9
автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей	Обслуживание автотранспорта	4.9
спортивные площадки, площадки отдыха для персонала предприятий	Спорт	5.1
предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий	Общественное питание	4.6
питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон	Охрана природных территорий	9.1
автомойки	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
станции технического обслуживания автомобилей	Объекты придорожного сервиса	4.9.1

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
автозаправочные станции	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
отдельно стоящие объекты бытового обслуживания	Бытовое обслуживание	3.3
общежития	Жилая застройка	2.0
почтовые отделения	Социальное обслуживание	3.2
отделения банков	Банковская и страховая деятельность	4.5
антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	Связь	6.8

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Коэффициент застройки территории	0,8
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
Минимальный размер земельного участка	0,2 га
Максимальный размер земельного участка	10 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га
Предельное количество этажей и предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежат установлению

Статья 22. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения 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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
парки	Отдых (рекреация)	5.0
скверы	Отдых (рекреация)	5.0
бульвары	Отдых (рекреация)	5.0
пляжи	Отдых (рекреация)	5.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
прокат игрового и спортивного инвентаря	Спорт	5.1
места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	Отдых (рекреация)	5.0
игровые площадки	Развлечения	4.8
спортивные площадки	Спорт	5.1
предприятия общественного питания	Общественное питание	4.6
общественные туалеты	Бытовое обслуживание	3.3
объекты пожарной охраны	Общественное использование объектов капитального строительства	3.0
площадки для сбора мусора	Коммунальное обслуживание	3.1
спасательные станции	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1

пункты оказания первой медицинской помощи	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
- парковки перед объектами	Обслуживание автотранспорта	4.9

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
пункт охраны правопорядка	Общественное управление	3.8
автостоянки на отдельных земельных участках	Обслуживание автотранспорта	4.6

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Минимальная площадь озеленения территории земельных участков	95% - при площади земельного участка менее 1 га; 90% - при площади земельного участка от 1 до 10 га; 85% - при площади земельного участка более 10 га
Минимальный размер земельного участка	0,1 га
Максимальный размер земельного участка	5 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га

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

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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
рекреация	Отдых (рекреация)	5.0
санатории	Санаторная деятельность	9.2.1
профилактории	Санаторная деятельность	9.2.1
дома отдыха	Курортная деятельность	9.2
базы отдыха	Курортная деятельность	9.2
детские оздоровительные лагеря	Санаторная деятельность	9.2.1
дачи дошкольных учреждений	Социальное обслуживание	3.2
дома ребенка	Социальное обслуживание	3.2
школы-интернаты	Социальное обслуживание	3.2
тренировочные базы	Спорт	5.1
конноспортивные базы	Спорт	5.1
велотреки	Спорт	5.1
спортклубы	Спорт	5.1
яхт-клубы	Спорт	5.1
лодочные станции	Спорт	5.1
гостиницы	Гостиничное обслуживание	4.7
дома приема гостей	Гостиничное обслуживание	4.7
центры обслуживания туристов	Туристическое обслуживание	5.2.1
кемпинги	Туристическое обслуживание	5.2.1
мотели	Туристическое обслуживание	5.2.1
административные корпуса для обслуживания объектов проживания, отдыха и спорта	Спорт	5.1
- спортзалы	Спорт	5.1
залы рекреации (с бассейнами или без него)	Спорт	5.1

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов	Код по классификатору
---	---	------------------------------

	капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	
рыболовство	Рыбоводство	1.13

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Площадь зеленых насаждений	57 - 65 процентов от площади земельного участка
Площадь аллеи и дороги	10 - 15 процентов от площади земельного участка
Площадь площадки	8 - 12 процентов от площади земельного участка
Площадь здания, строения, сооружения	15 - 17 процентов от площади земельного участка
Минимальный размер земельного участка	0,2 га
Максимальный размер земельного участка	5 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования "коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"	0,001 га

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

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 параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Площадь зеленых насаждений	40 - 60 процентов от площади земельного участка
Площадь аллеи, проезды, площадки	23 - 45 процентов от площади земельного участка
Площадь здания, строения, сооружения	15 - 17 процентов от площади земельного участка
Минимальный размер земельного участка	0,1 га
Максимальный размер земельного участка	10 га
Минимальный размер земельного участка с видом разрешенного использования	0,001 га

"коммунальное обслуживание", "земельные участки (территории) общего пользования"

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Статья 23. 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:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища)	Сельскохозяйственное использование	1.0
поля и участки для выращивания сельскохозяйственной продукции	Сельскохозяйственное использование	1.0
тепличные и парниковые хозяйства	Сельскохозяйственное использование	1.0

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Соответствующий вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	Код по классификатору
линейные объекты	Коммунальное обслуживание	3.1

Условно разрешенные виды использования:

Виды разрешенного	Соответствующий вид	Код по
-------------------	---------------------	--------

использования земельных участков и объектов капитального строительства	разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков	классификатору
животноводческие фермы	Животноводство	1.7
мастерские по ремонту сельскохозяйственной техники	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
личные подсобные хозяйства	Сельскохозяйственное использование	1.0
лесозащитные полосы	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
рыбоводство	Рыбоводство	1.13

Пределные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков:

Параметры	Значение
Минимальный размер земельного участка	300 кв. м
Максимальный размер земельного участка для огородничества	10000 кв. м
Максимальный размер земельного участка для личного подсобного хозяйства	2000 кв. м
Отступ строения от красной линии до магистральных улиц	не менее 5 м
Отступ строения от красной линии до иных улиц, проезда	не менее 3 м
Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства	определяются документацией по планировке территории

Пределные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат 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 N 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 N 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".

Статья 24. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 12 Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьями 17 - 23 Правил, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 11 Правил;

2) ограничениями, установленными проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта - нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, обозначенных на карте статьи 12 Правил.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры города Магнитогорска ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, обозначенных на карте статьи 12 Правил, определяются администрацией города.

Статья 25. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 12 Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьями 17 - 23 Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 11 Правил;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

1-1. Требования градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в зонах с особыми условиями использования территории.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 12 Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам,

водоохранном зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими Правилам.

3. Установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям:

- охранные зоны инженерных коммуникаций;
- водоохраные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

4. В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" вокруг объектов и производств, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования - санитарно-защитная зона (далее - СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению СЗЗ является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

5. СЗЗ отделяют промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

6. Размер СЗЗ и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов". Для объектов I - III класса опасности, а также для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых санитарными правилами класс опасности не установлен и не установлены размеры СЗЗ и рекомендуемые разрывы, разрабатывается проект ориентировочного размера СЗЗ.

Окончательные размеры СЗЗ для объектов, Разработка проектов СЗЗ которых является обязательной, утвержденные в установленном порядке, наносятся на Генеральный план города Магнитогорска.

СЗЗ, утвержденные в установленном порядке предоставляются уполномоченным органом в администрацию города, и наносятся на Генеральный план города Магнитогорска и Правила.

7. В СЗЗ не допускается размещать (виды запрещенного использования):

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны и зоны отдыха, в том числе парки;
- курорты, санатории, дома отдыха;
- садоводческие товарищества и коттеджную застройку;
- коллективные и индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий (объектов в границах СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности);

- объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов (объектов в границах СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности);

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (объектов в границах СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности).

7-1. В СЗЗ допускается размещать:

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательным является требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ при суммарном учете;

- озеленение территории;

- малые архитектурные формы и другие элементы благоустройства;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

- здания управления;

- конструкторские бюро;

- здания административного назначения;

- научно-исследовательские лаборатории;

- поликлиники;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- бани;

- прачечные;

- объекты торговли и общественного питания;

- мотели;

- гостиницы;

- гаражи;

- площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- пожарные депо;

- объекты инженерной инфраструктуры;

- автозаправочные станции;

- станции технического обслуживания автомобилей;

- площадки и сооружения для хранения и обслуживания мототехники.

8. В соответствии с водным законодательством водоохранной зоной является территория, примыкающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в том числе градостроительной, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод. В пределах водоохранных зон выделяются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

9. Ширина водоохранной зоны реки Урал составляет 200 метров, прибрежной зоны - 50 метров. При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с параметрами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от намета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

10. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных и прибрежных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования.

Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон рек и других водных объектов:

- Земельные участки (территории) общего пользования;
- Общественное использование объектов капитального строительства;
- Обслуживание автотранспорта;
- Специальная деятельность;
- Ритуальная деятельность.

Дополнительно к видам запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон рек и других водных объектов в прибрежных защитных полосах, запрещаются:

- Сельскохозяйственное использование;
- Животноводство;
- Обеспечение сельскохозяйственного производства.

Условно разрешенные виды использования водоохранных зон:

- Отдых (рекреация);
- Земельные участки (территории) общего пользования;
- Коммунальное обслуживание;
- Социальное обслуживание;
- Общественное использование объектов капитального строительства.

11. Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения города Магнитогорска установлены в соответствии с проектом зон санитарной охраны 1-2-3-го пояса Верхнекизильского водозабора в городе Магнитогорске и проектом зон санитарной охраны 1-2-3-го пояса Малокизильского водозабора в городе Магнитогорске, утвержденными постановлением Губернатора Челябинской области от 18 февраля 2005 года N 54.

12. На территории зон санитарной охраны водозаборов определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон.

В пределах первого пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;
- проживание людей;
- применение ядохимикатов и удобрений.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;

- подземное складирование твердых отходов;

- разработка недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

В пределах третьего пояса зоны санитарной охраны запрещаются:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;

- подземное складирование твердых отходов;

- разработка недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, допускается в границах третьего пояса зон санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органа государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, в границах второго и третьего поясов зон санитарной охраны производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

13. На земельных участках, находящихся в зонах подверженных паводкам, а также на прилегающих к ним территориях запрещается строительство (реконструкция) жилых домов и иных объектов капитального строительства, без проведения мероприятий по инженерной подготовке и защите территорий в соответствии с п.13.6 СП 42.13330.2011.

Статья 26. Градостроительные регламенты. Территории перспективного развития

ПР. Территория перспективного развития

Территория перспективного развития ПР может использоваться под строительство объектов недвижимости при условии соблюдения технических, градостроительных регламентов, противопожарных и санитарных норм.

Разрешенное использование данной территории устанавливается в ходе разработки документации по планировке территории с уточнением границ территориальных зон, градостроительных регламентов и параметров разрешенного использования с последующим внесением их в Правила.

Статья 27. 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	Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории, на 1 тыс. человек	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, метров
	2	3	4
	Электроснабжение	1200 кВт/ч	300
	Водоснабжение	300 м ³ /сут.	Не подлежит установлению
	Водоотведение	300 м ³ /сут.	Не подлежит установлению
	Теплоснабжение	4 Гкал/ч	Не подлежит установлению
	Поверхностные сточные воды	720 м ³ /мес.	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, км на 1 кв. м	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности, километров
	2	3	4
	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:

N п/п	Наименование вида объекта	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории	Расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности
1	2	3	4
1	Физкультурно-спортивные залы, спортивные сооружения для занятий настольными играми, объекты физкультурно-оздоровительного назначения	350 кв. м площади пола на 1 тыс. человек	не более 30 минут
2	Объекты физической культуры и спорта	75 кв.м общей площади на 1 тыс. человек	500 м
3	Спортивные, тренажерные залы	350 кв. м площади пола на 1 тыс. человек	в пределах жилого района
4	Плавательные бассейны	20 - 25 кв. м зеркала воды на 1 тыс. человек	в пределах жилого района
5	Спортивные школы	15 учащихся на 1 тыс. человек	в пределах жилого района
6	Дошкольные образовательные учреждения	60 мест на 1 тыс. человек	300 метров
7	Детские общеобразовательные учреждения	145 мест на 1 тыс. человек	500 метров
8	Организации дополнительного образования	80% охват от общего числа детей в возрасте от 5 - 18 лет	750 метров (30 минут в одну сторону)
9	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие	18,15 посещения в смену на 10 тыс. человек	30 минут в одну сторону

	медицинскую помощь в амбулаторных условиях		
10	Лечебно-профилактические медицинские организации, оказывающие медицинскую помощь в стационарных условиях	134,7 койки на 10 тыс. человек	30 минут в одну сторону
11	Медицинские организации скорой медицинской помощи	1 автомобиль на 10 тыс. человек	-
12	Аптека	1 учреждение на 10 тыс. человек	500
13	Объекты торговли	552-580 кв.м. торговой площади на 1 тыс. жителей	500
14	Предприятия общественного питания	40 посадочных мест на 1 тыс. жителей	500
15	Предприятия бытового обслуживания населения	5 рабочих мест на 1 тыс. жителей	500
16	Отделение связи	1 объект на 9-25 тыс жителей	500

»

3) Приложения №№ 1, 2 к Правилам изложить в следующей редакции:

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

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

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

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

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящего Решения, являются не соответствующими настоящему Решению в случаях, когда эти объекты 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, водоохраных 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 главу города Магнитогорска С.Н.Бердникова.

Глава города Магнитогорска

_____ С.Н.Бердников

Председатель Магнитогорского
городского Собрания депутатов

_____ А.О. Морозов

Лист согласования проекта Решения МГСД «О внесении изменений в Правила
землепользования и застройки города Магнитогорска»

Согласовано:

Заместитель главы города

В. А. Измаков

Начальник правового управления

М. В. Курсевич

Начальник управления
архитектуры и градостроительства

И. А. Рассоха

И. В. Деминско
49 04 52



29.12.17

