

УТВЕРЖДЕНЫ
Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов
от 17 сентября 2008 года №125
(в редакции Решения МгСд № 98 от 27.05.2025)

Правила землепользования и застройки города Магнитогорска

Статья 22-2. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства в границах территории АГО-1.

1. Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства:

1) застройка периметральная по красным линиям или сложившимся линиям застройки с учетом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка, смежными и отдельно стоящими рядовыми и угловыми объектами капитального строительства с частично застроенными внутриквартальными пространствами;

2) расстояние между боковыми фасадами объектов капитального строительства, расположенных по сложившимся линиям застройки в границах квартала, площадь которого не превышает 2,5 га, должно составлять не более 15 метров, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов или санитарно-эпидемиологическими требованиями;

3) высота фасадов объектов капитального строительства, обращенных к территориям общего пользования, определяемая как высота верхней отметки парапета или карниза кровли, или иного элемента объекта капитального строительства, расположенного на расстоянии до 3 метров от фасада, не должна превышать высоту фасадов наиболее высокого из объектов капитального строительства, расположенных в границах квартала по линии застройки справа и (или) слева от объекта капитального строительства;

4) допускается выступ не более чем на 2,5 метра крылец, навесов, эркеров, балконов, террас, примыков из плоскости наружной стены фасада объекта капитального строительства, обращенного к территориям общего пользования. Выступ более чем на 2,5 метра допускается с учетом требований, установленных иными правовыми актами;

5) уровень отметки пола входов в объекты капитального строительства на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, может превышать отметку уровня земли не более чем на 0,45 метра;

6) высота помещений первых этажей объектов капитального строительства, предназначенных для общественного использования или предпринимательства, обращенных к территориям общего пользования, должна быть не менее 3,5 метра;

7) при устройстве нежилых помещений на 1-х этажах многоквартирных жилых домов предусматривается размещение на фасаде здания фриза, предназначенного для размещения информационных конструкций и визуального разделения фасада дома на жилую и нежилую части;

8) использование постепенного понижения этажности применяется в случае, если высота объекта капитального строительства превышает высоту объекта капитального строительства сложившейся застройки на смежных земельных участках, в случае, если расстояние от существующей до планируемой застройки менее 50 метров.

2. Требования, указанные в подпунктах 2, 3, 4, 5, 7 пункта 1 настоящей статьи, не распространяются при строительстве объектов капитального строительства, предназначенных исключительно для:

- оказания гражданам медицинской помощи;
- дошкольного, начального и среднего общего образования, профессионального образования и просвещения;
- размещения музеев, выставочных залов, картинных и художественных галерей, художественных салонов, дворцов бракосочетаний, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев, цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;
- религиозного использования;
- размещения государственных органов, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги;
- торговых центров и торгово-развлекательных центров (комплексов) площадью свыше 5000 кв. метров, рынков;
- спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест;
- промышленных предприятий;
- объектов транспортной инфраструктуры, в том числе вокзалов и станций.

3. Требования, указанные в подпунктах 2, 3, 4, 5, 6, 7 пункта 1 настоящей статьи, не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства.

4. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства:

1) фасады первых этажей объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, должны иметь площадь остекления не менее 50 процентов, для реконструируемых объектов капитального строительства – не менее 30 процентов;

2) входные группы в жилые и общественные помещения (кроме вспомогательных и аварийных входов и выходов) должны иметь:

- площадь остекления не менее 30 процентов;
- единое архитектурное решение в пределах всего фасада;
- расположение с привязкой к композиционным осям фасада;
- одинаковые цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду;

3) устройство внешних тамбуров входных групп на фасадах, обращенных к территориям общего пользования, не допускается.

4) окна фасадов, обращенных к территориям общего пользования (за исключением фасадов первого этажа), должны быть вертикально-ориентированные, с высотой окна больше или равной его ширине;

5) минимальный процент остекления балконов и лоджий, выполненных в едином стиле – 70 процентов;

6) архитектурное решение фасадов объекта капитального строительства в границах нежилых помещений и их входных групп, должны предусматривать возможность информационного оформления объекта капитального строительства в соответствии с требованиями к внешнему архитектурному облику города, утвержденными администрацией города. Указанное в настоящем подпункте требование распространяется на фасады в границах реконструируемых помещений.

4-1. Требование, указанное в подпункте 4 пункта 4 настоящей статьи, не распространяется при строительстве объектов капитального строительства предназначенных исключительно для:

- оказания гражданам медицинской помощи;
- дошкольного, начального и среднего общего образования, профессионального образования и просвещения;
- размещения музеев, выставочных залов, картинных и художественных галерей, художественных салонов, дворцов бракосочетаний, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев, цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;
- религиозного использования;
- размещения государственных органов, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги;
- торговых центров и торгово-развлекательных центров (комплексов) площадью свыше 5000 кв. метров, рынков;
- спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест;
- промышленных предприятий;
- объектов транспортной инфраструктуры, в том числе вокзалов и станций.

5. Требование, указанное в подпункте 2, 4 пункта 4 настоящей статьи, не распространяется на реконструируемые объекты капитального строительства.

6. Требованием, предъявляемым к цветовым решениям объектов капитального строительства, является выполнение фасадов объектов капитального строительства с применением цветового решения, нейтрального по отношению к сложившейся застройке территории (цвета фасадов выбираются из цветовой палитры отделки фасадов объектов капитального строительства, расположенных по сложившейся линии застройки в границах квартала).

7. Требование, указанное в пункте 6 настоящей статьи, не распространяется при строительстве объектов капитального строительства, предназначенных исключительно для:

- оказания гражданам медицинской помощи;
- дошкольного, начального и среднего общего образования, профессионального образования и просвещения;
- размещения музеев, выставочных залов, картинных и художественных галерей, художественных салонов, дворцов бракосочетаний, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев, цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;
- религиозного использования;
- размещения государственных органов, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги;
- торговых центров и торгово-развлекательных центров (комплексов) площадью свыше 5000 кв. метров, рынков;
- спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест;
- промышленных предприятий;
- объектов транспортной инфраструктуры, в том числе вокзалов и станций.

8. Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства:

1) фасады объектов капитального строительства выполняются с применением натурального камня, штукатурки, облицовочного кирпича, облицовочных фасадных плит, стекла, керамики;

2) при отделке фасадов, за исключением фасадов объектов капитального строительства, расположенных на территориях промышленных предприятий, не допускается использование сайдинга, металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, профилированного металлического листа, профнастила, асбестоцементных листов;

3) при отделке фасадов крепление плит, плитных материалов, панелей должно осуществляться методом скрытого монтажа;

4) при использовании двух и более типов материалов необходимо обеспечивать их стыковку в разных (смещенных друг относительно друга не менее чем на 3 см) плоскостях. Один из материалов должен быть основным и занимать не менее 60 процентов площади фасада;

5) материалы с глянцевой поверхностью (за исключением стекла) должны занимать не более 30 процентов площади фасада;

6) материалы, имитирующие натуральные, должны соответствовать им по фактуре;

7) не допускается применение керамического гранита, композитных и металлопластиковых панелей при реконструкции фасадов зданий, построенных до 1959 года включительно;

8) использование двух и более типов отделочных материалов фасадов, если такое применено в существующей застройке;

9) при реконструкции не допускается облицовка фасадов объектов капитального строительства, приводящая к утрате архитектурно-декоративных элементов.

9. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства:

1) размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и другое) на фасадах, силуэтных завершениях объектов капитального строительства (башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, ограждениях балконов, лоджий допускается исключительно в предусмотренных проектной документацией местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений в единой (вертикальной, горизонтальной) системе осей и цветовом решении фасадов объекта;

2) не допускается размещение технического и инженерного оборудования на архитектурных элементах и деталях декора;

3) не допускается наружная открытая прокладка по фасаду подводящих сетей и других коммуникаций;

4) не допускается размещение на высоте менее 2,5 м от уровня земли или крыльца

технического и инженерного оборудования, выступающего от плоскости фасада более чем на 20 см.

10. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

1) фасады объектов капитального строительства, обращенные и визуально воспринимаемые со стороны территорий общего пользования, оборудуются архитектурным освещением;

2) архитектурное освещение фасадов не должно приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения, предусмотренные федеральными санитарными правилами;

3) подсветка осуществляется с цветовой температурой в диапазоне 2000 - 2700 К;

4) цвет корпуса светильников должен быть максимально близким к цвету фасада, за исключением случаев когда светильники являются отдельным архитектурным элементом;

5) световое оформление входных групп, витрин, средств информационного оформления и наружной рекламы, знаков адресации осуществляться в едином архитектурном приеме внешнего освещения всего фасада здания, не разбивая фасад на составляющие части.

Приложение № 1-1

Магнитогорский городской округ Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

МАГНИТОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

