



МАГНИТОГОРСКОЕ ГОРОДСКОЕ СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ

Р Е Ш Е Н И Е

19 августа 2024 года

№ 108

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

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом города Магнитогорска, рассмотрев направленный главой города Магнитогорска проект Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125», учитывая результаты общественных обсуждений по проекту Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска, утвержденные Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 17 сентября 2008 года №125», проведенных в соответствии с постановлением администрации города Магнитогорска от 4 июля 2024 года №6718-П «О проведении общественных обсуждений по проекту Решения Магнитогорского городского Собрания депутатов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магнитогорска», результаты публичных консультаций, проведенных в соответствии с Порядком проведения оценки регулирующего воздействия проектов нормативных правовых актов города Магнитогорска, утвержденным Решением Магнитогорского городского Собрания депутатов от 28 июня 2016 года №89, Магнитогорское городское Собрание депутатов

РЕШАЕТ:

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

- 1) в статье 22-1:
пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. На карте территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, выделены следующие виды территорий:

<i>Наименование территории</i>	<i>Характеристика территории</i>
архитектурно-градостроительная территория-1 (далее - АГО-1)	Границы АГО-1 установлены в исторической части города застройки до 1959 года. В границах АГО-1 поддержание архитектурно-градостроительного облика направлено на формирование, сохранение и развитие исторической части города Магнитогорска. При осуществлении строительства и реконструкции учитываются основные закономерности исторической застройки, соблюдение общего масштабного соответствия объектов капитального строительства объектам культурного наследия, особенностям исторически ценной среды
архитектурно-градостроительная территория-2 (далее - АГО-2)	Границы АГО-2 обусловлены наиболее полным покрытием основных магистральных улиц и гостевых въездов в город. В границах АГО-2 поддержание архитектурно-градостроительного облика направлено на формирование силуэта, композиционной сбалансированности застройки, архитектурно-художественного облика города Магнитогорска, композиционной, колористической, декоративной и стилистической связанности с существующей застройкой

дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства в отношении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия применяются в части, не противоречащей требованиям законодательства по сохранению объектов культурного наследия.»;

2) в статье 22-2:

пункт 1 дополнить подпунктами 7 и 8 следующего содержания:

«7) при устройстве нежилых помещений на первых 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 и расстояние от существующей до планируемой застройки менее 50 метров.»;

абзац первый пункта 2 изложить в следующей редакции:

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

пункт 3 изложить в следующей редакции:

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

пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта 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 должно 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.»;

дополнить пунктом 4-1 следующего содержания:

«4-1. Требование, указанное в подпункте 4 пункта 4 настоящей статьи, не применяется 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.»;

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Требования, указанные в подпунктах 2, 4 пункта 4 настоящей статьи, не распространяется на реконструируемые объекты капитального строительства.»;

дополнить пункт 8 подпунктами 8 и 9 следующего содержания:

«8) количество типов отделочных материалов фасадов должно быть не менее количества типов отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства окружающей застройки;

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

пункт 9 изложить в следующей редакции:

«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 другого) 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 едином 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.»;

пункт 10 изложить в следующей редакции:

«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 осуществляется в едином архитектурном приеме внешнего освещения всего фасада здания, не разбивая фасад на составляющие части.»;

3) в статье 22-3

пункт 1 дополнить подпунктами 5 и 6 следующего содержания:

«5) при устройстве нежилых помещений на первых 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;

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

абзац первый пункта 2 изложить в следующей редакции:

«2. Требования, указанные в подпунктах 2, 3, 5 пункта 1 настоящей статьи, не применяются при строительстве объектов капитального строительства, предназначенных исключительно для:»;

пункт 3 изложить в следующей редакции:

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

пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта 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 должно 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.»;

дополнить пунктом 4-1 следующего содержания:

«4-1. Требование, указанное в подпункте 4 пункта 4 настоящей статьи, не применяется 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.»;

пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Требования, указанные в подпунктах 2, 4 пункта 4 настоящей статьи, не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства.»;

пункт 7 дополнить подпунктами 6 и 7 следующего содержания:

«6) количество типов отделочных материалов фасадов должно быть не менее количества типов отделочных материалов фасадов объектов капитального строительства окружающей застройки;

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

пункт 8 изложить в следующей редакции:

«8. 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 другого) 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 едином 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.»;

пункт 9 изложить в следующей редакции:

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

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

4) в статье 24:

пункт 3

дополнить новым абзацем следующего содержания:

«- зоны затопления и подтопления.»;

пункт 13 изложить в следующей редакции:

«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 пунктом 13 СП 42.13330.2016

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В целях предотвращения негативного воздействия вод на определенные территории и объекты и ликвидации его последствий осуществляются мероприятия, предусмотренные Водным кодексом Российской Федерации.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон затопления, подтопления, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования.

Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон затопления, подтопления:

- строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

- использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Условно разрешенные виды использования зон затопления, подтопления:

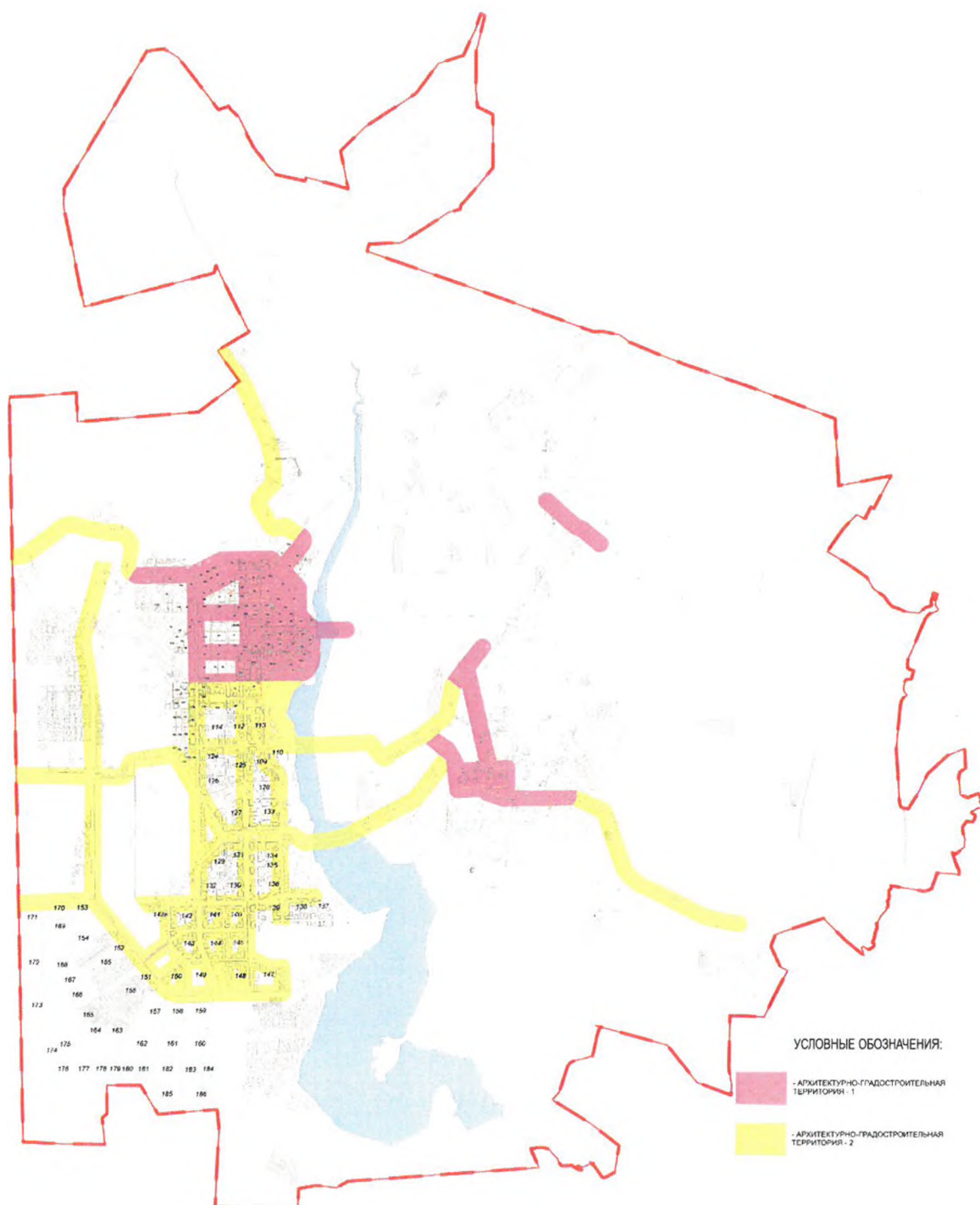
- строительство объектов капитального строительства при условии обеспечения инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) методы инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и другие методы инженерной защиты).»;

5) Приложение №1-1 изложить в следующей редакции:

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

МАГНИТОГОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

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



2. Администрации города Магнитогорска направить в орган, осуществляющий государственный контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, и в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, копии настоящего Решения в соответствии с требованиями законодательства.

3. Настоящее Решение вступает в силу с 1 сентября 2024 года, но не ранее чем по истечении 10 календарных дней со дня его официального опубликования, и действует до 1 сентября 2027 года.

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

Глава города Магнитогорска И.о. председателя Магнитогорского
городского Собрания депутатов



С.Н. Бердников



А.Л. Мясников

РАЗОСЛАНО МГСД: главе города, прокурору Ленинского района, КСП, Регистр МНПА, Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области, ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области, отдел по взаимодействию со СМИ, служба внешних связей и молодежной политики (для опубликования), в дело.
РАЗОСЛАНО АДМИНИСТРАЦИЕЙ: правовое управление, управление архитектуры и градостроительства.