

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА МАГНИТОГОРСКА

Правила землепользования и застройки города Магнитогорска (далее -Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иным законодательством Российской Федерации, законодательством Челябинской области, Уставом города Магнитогорска, иными нормативными правовыми актами Магнитогорского городского Собрания депутатов и главы города.

Правила разработаны на основе Генерального плана города Магнитогорска.

Правила являются документом градостроительного зонирования города Магнитогорска (далее – город) – разделения территории города на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Раздел I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений

Глава 1. Субъекты регулирования градостроительной деятельности в городе Магнитогорске и их полномочия

Статья 1. 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 подготовленной на основе Генерального плана города документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
 - создание комиссии по землепользованию и застройке города Магнитогорска (далее – Комиссия), утверждение состава данной Комиссии и Положения о ней;
 - принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый 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 2. Комиссия по землепользованию и застройке города Магнитогорска

1. Комиссия формируется в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Челябинской области и настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Челябинской области и настоящими Правилами, а также в соответствии с Положением о Комиссии, утверждаемым Постановлением главы города.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленных статьёй 5 Правил;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 7 Правил;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 8 Правил;

- готовит и направляет главе города заключение с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 13 Правил;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

Глава 2. Планировка территории города¹

Статья 3. Общие положения о планировке территории города

1. Планировка территории города осуществляется посредством разработки документации по планировке территории города:

- проектов планировки территорий как отдельных документов;
- проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания территорий;
- проектов межевания территорий как отдельных документов;
- проектов межевания территорий с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений заинтересованных лиц).

2. Разработка документации по планировке территории города осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки территорий разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

¹ Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения Челябинской области.

- границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- иные границы, устанавливаемые в соответствии с нормативными правовыми и техническими документами;

2) проекты межевания территорий разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;
- границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;
- границ зон с особыми условиями использования территории;
- иных границ, устанавливаемых в соответствии с нормативными правовыми и техническими документами;

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и в порядке, устанавливаемом главой города.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе Правил;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
- иные границы.

Статья 4. Подготовка документации по планировке территории города

1. 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.

2. Документация по планировке территории города разрабатывается по инициативе администрации города либо на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории города.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое главой города ;
- заказ на подготовку данной документации;
- задание на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется специализированной организацией на основании муниципального контракта, заключенного по результатам проведенного конкурса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Заказчиком документации по планировке территории города является администрация города.

5. Администрацией города обеспечивается подготовка документации по планировке территории города, которая утверждается Постановлением главы города.

6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в муниципальном контракте и задании на подготовку данной документации в соответствии с законодательством.

7. 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 может размещаться на официальном сайте администрации города в сети «Интернет».

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

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

10. 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, документам территориального планирования 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;
- документам территориального планирования 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 адресную городскую программу переселения граждан из ветхого жилищного фонда, утвержденную в соответствии с законодательством;
- 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.

11. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией города разработанной документации по планировке. По результатам проверки администрация города направляет документацию по планировке главе города для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

12. Глава города принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории города. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 5 Правил.

13. 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.

14. 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.

15. Утверждённая документация по планировке территории города в течение 7 дней подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации и может размещаться на официальном сайте администрации города в сети «Интернет».

16. Положения, установленные пунктами 3-15 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки территорий как отдельных документов;
- 2) проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе;
- 3) проектов межевания территорий как отдельных документов.

17. Положения, установленные пунктами 3-15 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания территорий;
- 2) проектов межевания территорий с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящего пункта.

Заказ и задание на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией города, утверждается Постановлением главы города и выдаётся заинтересованному лицу администрацией города.

18. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

19. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Глава 3. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории города Магнитогорска. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории города Магнитогорска

Статья 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории города Магнитогорска

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

Статья 6. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории города Магнитогорска

Порядок реализации инвестиционных проектов на территории города Магнитогорска при строительстве объектов гражданского, административного, производственного назначения, при строительстве линейных объектов инженерной инфраструктуры, а также некапитальных (временных) зданий и сооружений, порядок реализации строительства индивидуальных жилых домов, объектов дачного и садоводческого хозяйств, порядок реализации проектов при реконструкции объектов капитального строительства определяются законодательством Российской Федерации и Челябинской области, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города.

Глава 4. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 7. 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 разрешённый 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 в соответствии со статьёй 5 Правил.

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 3 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 может размещаться на официальном сайте администрации города Магнитогорска в сети «Интернет».

Статья 8. 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 в соответствии со статьёй 5 Правил.

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.

Глава 5. Установление территориальных зон и применение градостроительных регламентов

Статья 9. Порядок установления территориальных зон

1. 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 планируемого развития, определенных Генеральным планом города Магнитогорска;
- 3) территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории города;
- 6) исключения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. 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.

3. 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 10. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования территории города выделены следующие виды и состав территориальных зон, а также территории общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов:

<i>Кодовые обозначения территориальных зон</i>	<i>Наименование территориальных зон</i>
	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 культовых сооружений
Ц – 9	Зона технопарка

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж – 1	Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки
Ж – 2	Зона среднеэтажной 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 объектов отдыха, профилакторного оздоровления, детских лагерей, туризма
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ – 1	Зона сельскохозяйственного назначения
	ОСНОВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
ОП - 1	Территории общего пользования – территории зеленых насаждений

Статья 11. 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 водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Челябинской области или уполномоченными органами местного самоуправления города в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого 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.

7. 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 разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в пункте 6 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.

9. 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 при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах

территории одного или нескольких кварталов (иных элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются условно разрешёнными видами использования земельных участков.

Статья 12. 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. 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 такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 7 Правил.

Глава 6. Внесение изменений в Правила

Статья 13. 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 с даты 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 может размещаться 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 в средствах массовой информации и могут размещаться на сайте в сети «Интернет».

Раздел II. Карта градостроительного зонирования

Статья 14. Карта градостроительного зонирования

Статья 15. Карта зон с особыми условиями использования территории

Раздел III. Градостроительные регламенты

Статья 16. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

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

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

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

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банков;
- издательства и редакционные офисы;
- здания высших учебных заведений и заведений среднего полного и профессионального образования;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- здания судов, нотариальных контор, прочих юридических учреждений;
- туристические агентства;
- рекламные агентства;
- здания, занимаемые организациями по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения (кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.);
- консульские представительства;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- театры, концертные залы;
- универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы;
- кинотеатры, видеосалоны;
- музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи, художественные салоны;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- Дворец бракосочетаний;
- залы аттракционов;
- танцзалы, дискотеки;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны, спортклубы;
- магазины, торговые комплексы, торговые дома;
- предприятия общественного питания;
- отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- поликлиники;

- центры психологической реабилитации населения;
- фотосалоны;
- предприятия коммунального обслуживания;
- предприятия бытового обслуживания населения;
- здания предприятий коммунального хозяйства;
- 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.

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

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

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

- многоквартирные жилые дома;
- культовые здания;
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, наземные, а также многоуровневые;
- общежития.

Параметры застройки:

1. Коэффициент озеленения – не менее 15% от площади земельного участка.
2. Высота застройки определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований.

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

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

Основные виды разрешенного использования:

- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- административные здания;
- гостиницы, гостевые дома;
- рекламные агентства;
- отделения банков;
- танцзалы, дискотеки;
- бильярдные;
- видеосалоны;
- залы аттракционов;
- компьютерные центры, интернет-кафе;

- клубы, центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;
- спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону);
- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв.м;
- предприятия общественного питания;
- здания организаций по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- поликлиники;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- центры медицинской консультации населения;
- здания нотариальных контор, юридических консультаций;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- фотосалоны;
- молочные кухни;
- предприятия коммунального обслуживания;
- предприятия бытового обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- бани, сауны;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома разных типов (многоквартирные, блокированные с малыми участками);
- индивидуальные жилые дома с участками;
- культовые здания;
- рынки;
- автостоянки на отдельных земельных участках, в том числе многоуровневые подземные, наземные;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений – не более 10% площади первого этажа дома.
2. Коэффициент использования территории – 60% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения – не менее 15% от площади земельного участка.
4. Высота застройки определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований.

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

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

Основные виды разрешенного использования:

- автобусный вокзал, автостанции, железнодорожный вокзал, аэровокзал ;
- объекты складского назначения различного профиля, камеры хранения;
- административные здания;
- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов;
- предприятия общественного питания;
- магазины, торговые комплексы;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
- отделения банков, пункты обмена валюты;
- здания нотариальных контор, юридических консультаций;
- здания организаций по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- отделения связи, почтовые отделения;
- здания отделов внутренних дел, участковых пунктов милиции;
- видеосалоны;
- залы аттракционов;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- здания предприятий коммунального хозяйства, жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед административными зданиями;
- встроенные в здания гаражи, в том числе многоуровневые, автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;
- автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;
- мастерские, мелкое производство экологически чистое или V класса опасности;
- культовые здания;
- многоуровневые подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- бани, сауны.

Параметры застройки:

1. Коэффициент использования территории – 60% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка.

3. Высота застройки определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований.

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

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

Основные виды разрешенного использования:

- рынки;
- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- выставки товаров;
- гостиницы, дома приёма гостей, центры обслуживания туристов, караван-сараи;
- предприятия общественного питания;
- предприятия бытового обслуживания населения (общей площадью не более 150 кв.м);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- холодильные камеры;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- залы аттракционов;
- бильярдные, видеосалоны и другие развлекательные учреждения;
- танцзалы, дискотеки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- отделения банков, пункты приема валюты;
- предприятия бытового обслуживания населения;
- аптеки;
- здания предприятий коммунального хозяйства, жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- культовые здания;

- пункты приема вторсырья;
- наземные гаражи и автостоянки (в том числе многоуровневые) на отдельных земельных участках;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент использования территории – 60% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.
3. Высота застройки определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований.

5. Ц – 5. Зона учреждений здравоохранения

Основные виды разрешенного использования:

- больницы, родильные дома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- хоспис;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санатории, профилактории;
- поликлиники;
- аптеки;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- приюты, ночлежные дома;
- спортивные площадки, теннисные корты;
- спортивные залы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- культовые здания;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;
- открытые автостоянки.

Параметры застройки:

1. Коэффициент использования территории – 50% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения – не менее 30% от площади земельного участка.
3. Высота застройки определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований.

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

Основные виды разрешенного использования:

- высшие учебные заведения;
- средние специальные учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
- мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
- библиотеки, архивы;
- информационные, компьютерные центры;
- гостиницы, дома приема гостей;
- общежития;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- клубы;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- культовые здания;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- предприятия общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- поликлиники;
- здания отделений, участковых пунктов милиции;
- открытые автостоянки;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент использования территории – 50% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения – не менее 30% от площади земельного участка.
3. Высота застройки определяется администрацией города с учетом композиционных и эстетических требований.

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

Основные виды разрешенного использования:

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

- мотодромы, картинги;
- яхт-клубы, лодочные станции;
- спортивные школы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортклубы;
- спортплощадки, теннисные корты;
- площадки для экстремальных видов спорта;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- предприятия общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- поликлиники;
- магазины;
- открытые автостоянки;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки, гаражи;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

8. Ц – 8. Зона культовых сооружений

Основные виды разрешенного использования:

- культовые здания;
- объекты, сопутствующие отправлению культа;
- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- хозяйственные корпуса.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- гостиницы, дома приезжих;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- парковки перед объектами.

9. Ц-9. Зона технопарка

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

Основные виды разрешенного использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

- административные здания;
- объекты технического и инженерного обеспечения;
- здания отделений, участковых пунктов милиции;
- объекты пожарной охраны;
- скверы, зеленые насаждения;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- общежития;
- отделения банков;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 15% от площади земельного участка.

Статья 17. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. Ж – 1. Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона многоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов от 6 этажей и выше.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома от 6 этажей и выше;
- многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования;
- общеобразовательные школы;
- общежития;
- аптеки;
- поликлиники, отделения больниц общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины (общей площадью не более 1000 кв.м.);
- библиотеки;
- музеи, выставочные залы;
- предприятия бытового обслуживания населения;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортивные залы, спортивные клубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты;

- скверы, бульвары;
- автоматические телефонные станции;
- здания отделений, участковых пунктов милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- высшие и средние специальные учебные учреждения;
- культовые здания;
- объекты торговли без ограничения площади;
- интернаты;
- жилищно-эксплуатационные службы на отдельном земельном участке;
- ветлечебницы без содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые, автостоянки на отдельном земельном участке;
- парковки перед объектами;
- автозаправочные станции, авторемонтные мастерские;
- площадки для выгула собак.

Параметры застройки:

1. Плотность застройки – 10800 м²/га.
2. Минимальная площадь земельного участка – 0,12 га.
3. Этажность – от 6 этажей и выше.
4. Коэффициент застройки территории – 75% от площади земельного участка.
5. Отступы от границы: магистральных дорог – не менее 6 м, жилых улиц – не менее 3 м.
6. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.
7. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 15% от площади земельного участка.

2. Ж – 2. Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки

Зона среднеэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью 4-6 этажей.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома 4-6 этажей;
- многоквартирные жилые дома с встроенно-пристроенными объектами социально-бытового обслуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования;
- общеобразовательные школы;
- общежития;
- аптеки;
- поликлиники, отделения больниц общей площадью не более 600 кв. м;

- магазины общей площадью не более 1000 кв.м;
- библиотеки;
- музеи, выставочные залы;
- предприятия бытового обслуживания населения;
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортивные залы, спортивные клубы, залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты;
- скверы, бульвары;
- автоматические телефонные станции;
- здания отделений, участковых пунктов милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- высшие и средние специальные учебные учреждения;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты торговли без ограничения площади;
- интернаты;
- жилищно-эксплуатационные службы на отдельном земельном участке;
- ветеринарные лечебницы без содержания животных;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые, автостоянки на отдельном земельном участке;
- автозаправочные станции, авторемонтные мастерские;
- площадки для выгула собак.

Параметры застройки:

1. Плотность застройки – 7200 м²/га.
2. Минимальная площадь земельного участка – 0,12 га.
3. Этажность – 4-6 этажей.
4. Коэффициент застройки территории – 70% от площади земельного участка.
5. Отступы от границы: магистральных дорог – не менее 6 м, жилых улиц – не менее 3 м.
6. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.
7. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 15% от площади земельного участка.

3. Ж – 3. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки

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

Основные виды разрешенного использования:

- дома квартирного типа до 3 этажей с прилегающими земельными участками;
- многоквартирные дома не выше 4 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного образования;
- общеобразовательные школы;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
- спортплощадки, теннисные корты;
- общежития;
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- высшие и средние специальные учебные заведения;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 200 кв.м;
- здания отделений, участковых пунктов милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- спортивные залы, залы рекреации (с бассейном или без);
- банки, отделения банков;
- гаражи (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
- парковки перед объектами;
- открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- культовые здания;
- ветеринарные лечебницы без постоянного содержания животных;
- подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые, автостоянки на отдельном земельном участке.

Параметры застройки:

1. Плотность застройки – 3500 м²/га.
2. Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га.
3. Этажность – не выше 4-х этажей.
4. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.
5. Отступы от границы: магистральных дорог – не менее 6 м, жилых улиц – не менее 3 м.
6. Коэффициент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка.

7. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

4. Ж – 4. Зона индивидуальной жилой застройки

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

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками;
- детские сады, иные объекты учреждений дошкольного образования;
- школы общеобразовательные;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- спортивные площадки, теннисные корты;
- спортивные залы, залы рекреации;
- здания отделений, участковых пунктов милиции, пункты охраны правопорядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный земельный участок;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- ветеринарные лечебницы без постоянного содержания животных;
- парковки перед объектами;
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- культовые здания;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- гостиницы.

Параметры застройки:

1. Плотность застройки – 1500 м²/га.
2. Минимальная площадь земельного участка – 0,06 га.
3. Этажность – не выше 2-х этажей.
4. Коэффициент застройки территории – 50% от площади земельного участка.
5. Отступы от границы: магистральных дорог – не менее 6 м, жилых улиц – не менее 3 м.
6. Коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.

7. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

5. Ж-5. Зона коллективных садоводств

Зона коллективных садоводств выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании плодово-овощных культур, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- садовые дома, летние сооружения;
- сады, огороды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения действующих норм и правил);
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- водозаборы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- помещения для охраны коллективных садов;
- площадки для сбора мусора;
- противопожарные водоемы;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- ветеринарные лечебницы без содержания животных;
- лесозащитные полосы.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;
- открытые гостевые автостоянки;
- магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка – 0,06 га.
3. Этажность – не выше 2-х этажей.
4. Коэффициент застройки территории – 40% от площади земельного участка.
5. Отступы от границы: магистральных дорог – не менее 6 м, жилых улиц – не менее 3 м.
6. Коэффициент озеленения территории – не менее 40% от площади земельного участка.
7. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

6. Ж – 6. Зона запрещения жилого строительства

На территории данной зоны запрещается новое жилищное строительство, реконструкция жилых домов. Функциональное использование данной зоны будет определяться планировочной документацией.

Статья 18. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

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

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

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;
- культовые здания;
- аллеи, скверы;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- здания отделений, участковых пунктов милиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки перед объектами.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- аптеки;
- магазины общей площадью до 150 кв.м.

2. СН – 2. Зона полигонов бытовых отходов и отходов производства

Основные виды разрешенного использования:

- полигоны бытовых отходов и иные объекты размещения отходов потребления;
- отвалы, гидроотвалы;
- шламонакопители, шламохранилища;
- золоотвалы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

3. СН – 3. Зона разработки месторождений и карьеров

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

Основные виды разрешенного использования:

- технологические сооружения разработки месторождений;
- дорожные сооружения для обслуживания карьеров;
- административные здания;
- площадки для хранения специальных машин и грузового транспорта;
- объекты пожарной охраны;
- пункты охраны правопорядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения автомобилей персонала;
- помещения для отдыха персонала;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием персонала;
- общественные туалеты.

4. СН – 4. Зона объектов ограниченного доступа

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

Основные виды разрешенного использования:

- специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- жилые дома для военнослужащих.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- культовые здания;
- объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования:

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

Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры

1. ТР-1. Зона железнодорожного транспорта

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

Основные виды разрешенного использования:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;
- объекты, необходимые для эксплуатации устройств и объектов железнодорожного транспорта;
- объекты по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- здания участковых пунктов милиции и охраны общественного порядка;

- службы оформления заказов и билетов;
- информационные центры, справочные и рекламные агентства;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- защитные инженерные сооружения.

2. ТР-2. Зона воздушного транспорта

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

Основные виды разрешенного использования:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

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

3. И. Зона инженерной инфраструктуры

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

Основные виды разрешённого использования:

- сооружения теплоснабжения (теплоэлектроцентраль, котельные);
- сооружения электроснабжения (электроподстанции, линии электропередач);
- сооружения газоснабжения (газопроводы);
- сооружения хозяйственно-бытовой и ливневой канализации;
- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

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

Статья 20. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

1. ПК – 1. Зона производственно-складских объектов

Основные виды разрешенного использования:

- предприятия и производства не выше V класса опасности;
- объекты складского назначения различного профиля;
- торговые комплексы, магазины;
- склады-магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- административные здания;
- информационные центры;
- таможня;
- службы оформления заказов;
- компьютерные центры;
- банки, отделения банков;
- нотариальные конторы;
- телевизионные и радиостудии;
- предприятия общественного питания;
- отделения связи, телефонные и телеграфные станции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- здания отделений, участковых пунктов милиции;
- предприятия бытового обслуживания населения;
- парковки перед объектами.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- магазины, торговые центры, выставки товаров;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- рекламные агентства;
- издательства и редакционные офисы;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- автозаправочные станции;
- гостиницы, дома приёма гостей;
- спортивные клубы.

Условно разрешенные виды использования:

- рынки;
- встроенные в здания гаражи и автостоянки, в том числе многоэтажные;
- гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые, автостоянки на отдельном земельном участке;
- здания учреждений среднего специального образования;
- общежития;
- производственные и промышленные предприятия V класса опасности (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
- станции скорой помощи;
- ветеринарные лечебницы;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 15% от площади земельного участка.

2. ПК – 2. Зона производственно-коммунальных объектов I – II класса

Основные виды разрешенного использования:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- общежития;
- магазины;
- бани;
- почтовые отделения;
- банки, отделения банков;
- антенны сотовой и спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,75 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

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

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса опасности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV – V классов опасности;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- автотранспортные предприятия;
- объекты железнодорожного транспорта;
- автобусные парки;
- троллейбусные парки;
- трамвайные парки;
- гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, а также многоуровневые, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- административные здания;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- здания отделений, участковых пунктов милиции;
- объекты пожарной охраны;
- скверы, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

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

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,75 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

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

Основные виды разрешенного использования:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- общежития;
- почтовые отделения;
- отделения банков;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 15% от площади земельного участка.

Статья 21. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

1. Р–1. Зона объектов отдыха, профилакторного оздоровления, детских лагерей, туризма

Основные виды разрешенного использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- дома-интернаты для престарелых;
- дома ребенка, школы-интернаты;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхт-клубы, лодочные станции;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- административные корпуса для обслуживания объектов проживания, отдыха и спорта;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- пляжи;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

Параметры использования территории:

1. Зеленые насаждения – 57-65% территории.
2. Аллеи и дороги – 10-15% территории.
3. Площадки – 8-12% территории.
4. Сооружения – 15-17% территории.

Статья 22. Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования

1. СХ–1. Зона сельскохозяйственного назначения

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 и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- поля и участки для выращивания сельскохозяйственной продукции;
- луга, пастбища;
- животноводческие фермы;
- мастерские по ремонту сельскохозяйственной техники;
- личные подсобные хозяйства;
- лесозащитные полосы.

Статья 23. 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 15 Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьями 16 – 21 Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 14 Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьёй;

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, отображенных на карте статьи 15 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, отображенных на карте статьи 15 Правил, определяются администрацией города.

Статья 24. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьями 16 – 21 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 14 Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьёй;

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

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими Правилам.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе санитарных норм и правил с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьёй 5 Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивные сооружения;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса опасности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

4. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных 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 водоохраных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- осуществление без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычи полезных ископаемых, производства землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);
- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе.

Находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов):

- распашка земель;

- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме автозаправочных станций, ремонтных мастерских, других производственно-обслуживающих объектов) при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

5. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок зеленых насаждений.

Статья 25. Назначение основных территорий общего пользования, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется

В настоящей статье содержится описание назначения основных территорий общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.

В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, определенными статьями 16 – 21 Правил.

На карте, указанной в статье 14 Правил, выделены следующие виды основных территорий общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов:

Назначение территорий:

- парки;
- набережные;
- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;
- игровые площадки;
- спортивные площадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;
- помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;
- танцевальные площадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- тир;
- предприятия общественного питания;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- парковки;
- площадки для выгула собак;
- зеленые насаждения;
- мемориальные комплексы;
- дендропарки;
- иные территории.