

ПРИЛОЖЕНИЕ N 3  
к решению Челябинской городской Думы  
от 09.10.2012 № 37/13

с учетом решения Челябинской городской Думы  
от 16.02.2021 № 16/39

**Правила землепользования и застройки муниципального образования  
«Челябинский городской округ»**

Часть 3. Градостроительные регламенты

г. Челябинск  
2019

## Часть 3. Градостроительные регламенты

### Содержание

Виды территориальных зон:

А – природно-рекреационные территориальные зоны;

Б – общественно – деловая территориальные зоны;

В – жилые территориальные зоны;

Г – производственно-складские территориальные зоны;

Д – территориальные зоны специального назначения;

К - зоны инженерной и транспортной инфраструктур.

## **ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

Принцип деления на территориальные зоны основывается на «Планировочной структуре города» и «Схеме функционального зонирования территории города» Генерального плана города Челябинска.

Для каждой территориальной зоны установлены градостроительные регламенты, которые определяют виды разрешенного, вспомогательного и условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах одной территориальной зоны.

Вид территориальной зоны установлен по преобладающей (не менее 70 %) функции ее градостроительного использования. Преобладающей функцией являются основные виды разрешенного использования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства приводятся для каждой территориальной зоны с учетом границ элемента планировочной структуры и каждого земельного участка в отдельности.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, при осуществлении планировки и межевания территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории муниципального образования.

Виды разрешенного использования земельных участков приведены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков согласно абзацу третьему пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации. Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными, определены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01 сентября 2014 года № 540.

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в данных регламентах, допускает без отдельного указания в наименованиях видов разрешенного использования размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

### **ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ДЛЯ КОТОРЫХ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

А – природно-рекреационные территориальные зоны:

А.1 зоны зеленых насаждений

А.1.0 зоны зеленых насаждений

А.1.1 зоны защитных зеленых насаждений

А.1.2 зоны зеленых насаждений специального назначения

А.1.3 зоны пойменных и прибрежных территорий

А.1.4 зоны парков, в том числе специализированного назначения, скверов, бульваров, набережных

А.2 зоны коллективных садов

А.2.1 зоны сохраняемых коллективных садов

А.2.2 зоны коллективных садов, предусмотренные к выносу

Б – общественно-деловые территориальные зоны:

- Б.1 многофункциональные общественно-деловые зоны
- Б.2 специализированные общественно-деловые зоны
  - Б.2.1 зоны административно-деловых комплексов
  - Б.2.2 зоны торгово-развлекательных комплексов
  - Б.2.3 зоны культурно-зрелищных комплексов
  - Б.2.4 зоны спортивно-зрелищных объектов
  - Б.2.5 специализированные общественно-деловые территориальные зоны высших и средних учебных заведений
  - Б.2.6 зоны лечебно-профилактических учреждений
  - Б.2.7 зоны объектов религиозного назначения
- Б.3 смешанные общественно-деловые зоны

В – жилые территориальные зоны:

- В.1 зоны индивидуальной жилой застройки
  - В.1.1 зоны усадебной и коттеджной индивидуальной жилой застройки
  - В.1.2 зоны блокированной индивидуальной жилой застройки
- В.2 зоны многоквартирных домов
  - В.2.1 зоны многоквартирных домов до 8 этажей
  - В.2.2 зоны многоквартирных домов от 9 этажей и выше
- В.3 зоны общеобразовательных и дошкольных учреждений

Г – производственно-складские территориальные зоны:

- Г.1 зоны объектов I - II и III классов опасности
  - Г.1.1 зоны объектов I - II класса опасности
  - Г.1.2 зоны объектов III класса опасности
- Г.2 зоны объектов IV и V классов опасности
  - Г.2.1 зоны объектов IV класса опасности
  - Г.2.2 зоны объектов V класса опасности
- Г.3 зоны производственно-коммерческой деятельности
- Г.4 зоны коммунальных объектов
  - Г.4.1 зоны коммунальных объектов городского хозяйства
  - Г.4.2 зоны коммунальных объектов хранения автотранспорта

Д – территориальные зоны специального назначения:

- Д.1 зоны водозаборных сооружений
- Д.2 зоны кладбищ
- Д.3 зоны режимных объектов
- Д.4 зоны объектов ограниченного доступа (объекты, подлежащие рекультивации)

К – зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- К.1 зоны внешнего транспорта (железная дорога, автомобильный и воздушный транспорт)
- К.2 зоны трубопроводного транспорта (газо- и нефтепродуктопроводов, в/в ЛЭП 110 кВ и выше (с подстанциями), магистральные водоводы и канализационные коллекторы, линии связи)
- К.3 зоны улично-дорожной сети
  - К.3.1 зоны магистралей городского и районного значения
  - К.3.2 зоны основных улиц в застройке
  - К.3.3 зоны объектов дорожного сервиса

## **ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ, НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ**

Е – зоны озелененных территорий:

Е.1 зоны особо охраняемых природных территорий

Е.2 зоны лесопарков

Е.3 мемориальные зоны

Ж – зоны объектов культурного наследия

И – зоны водных объектов

И.1 зоны водных объектов федерального значения

И.2. зоны водных объектов местного значения

Примечание: на карте градостроительного зонирования и в пояснительной записке приняты следующие обозначения:

01 26 07 Г.2.2

вид территориальной зоны

номер территориальной зоны

номер градостроительной зоны

номер административного района

Примечание: Минимальный размер земельного участка и предельные параметры застройки, установленные в таблице предельных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не применяются к земельным участкам под существующими гаражами и для проектируемых гаражей в гаражно-строительных кооперативах, к земельным участкам под существующими индивидуальными жилыми домами, а также к земельным участкам для проектируемых и существующих объектов (зданий, строений, сооружений) инженерных инфраструктур всех территориальных зон, к земельным участкам для размещения всех видов озеленения, в том числе защитных древесно-кустарниковых полос.

### **А – природно-рекреационные территориальные зоны**

#### **А.1 зоны зеленых насаждений**

##### **А.1.0 зоны зеленых насаждений**

Предназначены для защиты зеленых насаждений, как элемента благоустройства территории города с обязательной организацией по уходу и содержанию зеленых насаждений.

Основные виды разрешенного использования:

- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- площадки для занятий спортом (5.1.3);

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования: нет.

Условно разрешенные виды использования: нет.

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
300	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,9	не подлежит установлению

#### **А.1.1 зоны защитных зеленых насаждений**

Предназначена для уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных и инженерных коммуникаций и сооружений на жилые и иные территории, объекты, а также защиты особо охраняемых территорий, природных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);

- площадки для занятий спортом (5.1.3);

- питомники (1.17);

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

-улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

- развлекательные мероприятия (4.8.1);

- общественное питание (4.6);

- бытовое обслуживание (3.3);

- обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2);

- стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);

- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);

- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
300	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,1 (10)	0,2 (20)	0,7	1

Примечание: защитная зона зеленых насаждений (зона А.1.1) возможного узаконивания существующего индивидуального жилого фонда без права на реконструкцию и размещение новых объектов капитального строительства.

**А.1.2 зоны зеленых насаждений специального назначения**

Зоны зеленых насаждений специального назначения устанавливаются для обеспечения правовых условий функционирования и развития объектов и предприятий, связанных с селекцией и воспроизводством садовых и огородных культур, лекарственных и других растений, а также в научных и рекреационных целях.

Основные виды разрешенного использования:

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
- питомники (1.17);
- деятельность по особой охране и изучению природы (9.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования: нет.

Условно разрешенные виды использования:

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
300	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,1 (10)	0,2 (20)	0,7	1

### **А.1.3 зоны пойменных и прибрежных территорий**

Основные виды разрешенного использования:

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
- питомники (1.17);
- деятельность по особой охране и изучению природы (9.0);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- общее пользование водными объектами (11.1);
- гидротехнические сооружения (11.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- общественное питание (4.6);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- санаторная деятельность (9.2.1);
- спортивные базы (5.1.7);
- водный спорт (5.1.5);
- охота и рыбалка (5.3);
- туристическое обслуживание (5.2.1);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).



**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
300	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,1 (10)	0,2 (20)	0,7	1

**А.1.4 зоны парков, в том числе специализированного назначения, скверов, бульваров, набережных**

Основные виды разрешенного использования:

- парки культуры и отдыха (3.6.2);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);

- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- деятельность по особой охране и изучению природы (9.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- общественное питание (4.6);
- санаторная деятельность (9.2.1);
- служебные гаражи (4.9);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- питомники (1.17).

Примечания:

- зона А.1.4 – зона парков возможного узаконивания существующего индивидуального жилого фонда без права на реконструкцию и размещение новых объектов капитального строительства;

- зона 01 24 06 А.1.4 – зона парков, где дополнительным основным видом разрешенного использования является осуществление религиозных обрядов (3.7.1) с коэффициентом застройки не более 0,4.

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
300	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,1 (10)	0,2 (20)	0,7	2

**А.2 зоны коллективных садов**

Зоны коллективных садов выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании сельскохозяйственной продукции, а также для отдыха при соблюдении следующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков.

**А.2.1 зоны сохраняемых коллективных садов**

Основные виды разрешенного использования:

- ведение огородничества (13.1);
- ведение садоводства (13.2);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
- земельные участки общего назначения (13.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4).

Условно разрешенные виды использования:

- рынки (4.3);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
200	2000	3,0*	0,1 (10)	0,2** (20**)	0,7	2

Примечание:

1. \* – за исключением хозяйственных построек, данный отступ может быть сокращен до нуля при согласовании со смежными землепользователями.
2. \*\* – основного строения.

**А.2.2 зоны коллективных садов, предусмотренных к выносу**

В территориальной зоне А.2.2 не допускается строительство и реконструкция объектов недвижимости, расположенных в территориальной зоне А.2.2, причем существующий объект может использоваться без установления срока приведения его в соответствие с градостроительным регламентом, но без каких-либо строительных изменений.

Основные виды разрешенного использования:

- ведение огородничества (13.1);
- ведение садоводства (13.2);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
- земельные участки общего назначения (13.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4).

Условно разрешенные виды использования:

- рынки (4.3);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

**Пределные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Пределное количество этажей
200	2000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,9	не подлежит установлению

**Б – общественно-деловые территориальные зоны**

**Б.1 многофункциональные общественно-деловые зоны**

Для данной территориальной зоны преобладающая функция не устанавливается.

Основные виды разрешенного использования:

- общественное управление (3.8);
- государственное управление (3.8.1);
- представительская деятельность (3.8.2);
- деловое управление (4.1);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- магазины (4.4);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- цирки и зверинцы (3.6.3);
- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)\* (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, и площадок для отдыха) (2.6);
- среднеэтажная жилая застройка\*\* (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- общественное питание (4.6);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- общежития (3.2.4);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических,

планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
- служебные гаражи (4.9);
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- научно-производственная деятельность (6.12);
- амбулаторно-ветеринарное обслуживание (ветеринарная клиника) (3.10.1). (добавлен по решению ЧГД от 29.09.2020 № 12/15).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек) (2.1);

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка\*\*\* (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.1.1);

- блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.3);

- санаторная деятельность (9.2.1);
- туристическое обслуживание (5.2.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- заправка транспортных средств (4.9.1.1).

**Пределные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Пределное количество этажей
500	не подлежит установлению	0 ****	0,4 (40)	0,85 (85)	0,15	не подлежит установлению

**Примечание:**

1. \* - размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома.

2. \*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

3. \*\*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома.

4. \*\*\*\* при размещении новых объектов капитального строительства входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 3,0.

Для основного вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «среднеэтажная жилая застройка» (2.5) применяются предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны В.2.2.

## **Б.2 специализированные общественно-деловые зоны**

### **Б.2.1 зоны административно-деловых комплексов**

Основные виды разрешенного использования:

- общественное управление (3.8);
- государственное управление (3.8.1);
- представительская деятельность (3.8.2);
- деловое управление (4.1);
- банковская и страховая деятельность (4.5);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- оказание социальной помощи населению (3.2.2);

- проведение научных исследований (3.9.2);
  - гостиничное обслуживание (4.7);
  - магазины (4.4);
  - общественное питание (4.6);
  - оказание услуг связи (3.2.3);
  - автомобильный транспорт (7.2);
  - обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2);
  - предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
  - административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
  - благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
  - связь (6.8);
  - обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
  - служебные гаражи (4.9);
  - хранение автотранспорта (2.7.1).
- Вспомогательные виды разрешенного использования:
- улично-дорожная сеть (12.0.1).
- Условно разрешенные виды использования:
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
  - бытовое обслуживание (3.3);
  - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)\* (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха) (2.6);
  - малоэтажная многоквартирная жилая застройка\*\* (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.1.1);
  - среднеэтажная жилая застройка\*\*\* (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5);
  - для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек) (2.1);
  - осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
500	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Б.1	0,4 (40)	0,8 (80)	0,15	не подлежит установлению

**Примечание:**

1. \* - размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома.

2. \*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома.

3. \*\*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

Для условного вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «среднеэтажная жилая застройка» (2.5) применяются предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны В.2.2.

**Б.2.2 зоны торгово-развлекательных комплексов**

Основные виды разрешенного использования:

- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных



нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);

- хранение автотранспорта (2.7.1);

- служебные гаражи (4.9).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- бытовое обслуживание (3.3);

- общественное управление (3.8);

- государственное управление (3.8.1);

- представительская деятельность (3.8.2);

- деловое управление (4.1);

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)\* (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха) (2.6);

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка\*\* (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.1.1);

- среднеэтажная жилая застройка\*\*\* (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5);

- для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек) (2.1);

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
500	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Б.1	0,4 (40)	0,8 (80)	0,15	не подлежит установлению

**Примечание:**

1. \* - размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома.

2. \*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома.

3. \*\*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

Для условного вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «среднеэтажная жилая застройка» (2.5) применяются предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны В.2.2.

**Б.2.3 зоны культурно-зрелищных комплексов**

Основные виды разрешенного использования:

- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- цирки и зверинцы (3.6.3);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- оказание социальной помощи населению (3.2.2);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- общественное питание (4.6);
- выставочно-ярмарочная деятельность (4.10);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);

- хранение автотранспорта (2.7.1);

- служебные гаражи (4.9).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- бытовое обслуживание (3.3);

- улично-дорожная сеть (12.0.1);

Условно разрешенные виды использования:

- гостиничное обслуживание (4.7);

- общежития (3.2.4);

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)\* (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха) (2.6);

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка\*\* (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.1.1);

- среднеэтажная жилая застройка\*\*\* (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5);

- для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек) (2.1);

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства,  
реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
500	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Б.1	0,4 (40)	0,8 (80)	0,15	не подлежит установлению

**Примечание:**

1. \* - размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома.

2. \*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома.

3. \*\*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

Для условного вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «среднеэтажная жилая застройка» (2.5) применяются предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны В.2.2.

**Б.2.4 зоны спортивно-зрелищных объектов**

Основные виды разрешенного использования:

- обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- общественное питание (4.6);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов)

(12.0.2);

- связь (6.8);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);

- хранение автотранспорта (2.7.1);

- служебные гаражи (4.9).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- бытовое обслуживание (3.3);

- улично-дорожная сеть (12.0.1);

- гостиничное обслуживание (4.7).

Условно разрешенные виды использования:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

- оказание социальной помощи населению (3.2.2);

- магазины (4.4);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- автомобильный транспорт (7.2);

- размещение автомобильных дорог (7.2.1);

- обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2);

- общественное управление (3.8);

- государственное управление (3.8.1);

- представительская деятельность (3.8.2);

- деловое управление (4.1);

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)\* (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха) (2.6);

- среднеэтажная жилая застройка\*\* (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5);

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
500	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Б.1	0,4 (40)	0,8 (80)	0,15	не подлежит установлению

Примечание:

1. \* - размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких

помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома.

2. \*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

Для условного вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «среднеэтажная жилая застройка» (2.5) применяются предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны В.2.2.

### **Б.2.5 специализированные общественно-деловые территориальные зоны высших и средних учебных заведений**

Основные виды разрешенного использования:

- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- общежития (3.2.4);
- проведение научных исследований (3.9.2);
- служебные гаражи (4.9);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- общественное питание (4.6);
- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- санаторная деятельность (9.2.1);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- бытовое обслуживание (3.3).

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства,

## реконструкции объектов капитального строительства

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
500	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Б.1	0,4 (40)	0,8 (80)	0,15	не подлежит установлению

Примечание: коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

### Б.2.6 зоны лечебно-профилактических учреждений

Основные виды разрешенного использования:

- здравоохранение (3.4);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- стационарное медицинское обслуживание (3.4.2);
- медицинские организации особого назначения (3.4.3);
- курортная деятельность (9.2);
- санаторная деятельность (9.2.1);
- магазины (4.4);
- социальное обслуживание (3.2);
- оказание социальной помощи населению (3.2.2);
- дома социального обслуживания (3.2.1);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- служебные гаражи (4.9);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- бытовое обслуживание (3.3);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- общественное питание (4.6).

Условно разрешенные виды использования:

- гостиничное обслуживание (4.7);

- общежития (3.2.4).

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
не подлежит установлению	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Б.1	0,4 (40)	0,8 (80)	0,15	не подлежит установлению

Примечание: коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

### Б.2.7 зоны объектов религиозного назначения

Основные виды разрешенного использования:

- религиозное использование (3.7);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- религиозное управление и образование (3.7.2);
- служебные гаражи (4.9);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- бытовое обслуживание (3.3).

Условно разрешенные виды использования:

- легкая промышленность (6.3);
- рынки (4.3).

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства,



## реконструкции объектов капитального строительства

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
не подлежит установлению	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Б.1	0,4 (40)	0,8 (80)	0,15	не подлежит установлению

Примечание: коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

### Б.3 смешанные общественно-деловые зоны

Для данных территориальных зон преобладающая функция не устанавливается.

Основные виды разрешенного использования:

- общественное управление (3.8);
- государственное управление (3.8.1);
- представительская деятельность (3.8.2);
- деловое управление (4.1);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- магазины (4.4);
- объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1);
- обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1),
- санаторная деятельность (9.2.1);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)\* (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха) (2.6);
- среднеэтажная жилая застройка\*\* (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- общепития (3.2.4);

- легкая промышленность (6.3);
- общественное питание (4.6);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- служебные гаражи (4.9);
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
- научно-производственная деятельность (6.12). (добавлен по решению ЧГД от 29.09.2020 № 12/15).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- склады (6.9);
- для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек) (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка\*\*\* (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха (2.1.1).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
500	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Б.1	0,3 (30)	0,6 (60)	0,25	не подлежит установлению

Примечание:

1. \* - размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома.

2. \*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

3. \*\*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 1,6.

Для основного вида разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6), «среднеэтажная жилая застройка» (2.5) применяются предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны В.2.2.

## **В – жилые территориальные зоны**

### **В.1 зоны индивидуальной жилой застройки**

#### **В.1.1 зоны усадебной и коттеджной индивидуальной жилой застройки**

Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек) (2.1);

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка\* (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.1.1);

- блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.3);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

- оказание социальной помощи населению (3.2.2);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- общественное питание (4.6);
- рынки (4.3);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- служебные гаражи (4.9).

Условно разрешенные виды использования:

- среднеэтажная жилая застройка\*\* (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) (2.5);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- магазины (4.4);
- автомобильный транспорт (7.2);
- размещение автомобильных дорог (7.2.1);
- обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4).

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки) (*****)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
400	2000	***	0,1**** (10****)	0,2 **** (20****), 0,3 **** (30****)	не подлежит установлению	4 (8 - для условно разрешенных видов использования)

Примечание:

1. \* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома.

2. \*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

3. \*\*\*- минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются линиями застройки, устанавливаемыми документацией по планировке территории. В случаях когда документацией по планировке территории не установлена линия застройки, отсутствует документация по планировке территории и (или) не установлены красные линии, наружная грань индивидуального жилого дома располагается по створу сложившейся застройки (фасады жилых домов) в пределах квартала. При этом входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования. Боковые и задние грани индивидуального жилого дома размещаются на расстоянии не менее 3 м от границ земельного участка. Для хозяйственных построек отступ от границ участка может быть сокращен до нуля при согласовании со смежными землепользователями.

4. \*\*\*\* - основного строения (для индивидуального жилищного строительства максимальный коэффициент застройки 0,3 (процент застройки 30)).

5. \*\*\*\*\* - при условии реконструкции основного строения.

6. \*\*\*\*\* - установленные минимальные параметры не применяются к земельным участкам, находящимся в собственности и предназначенным для строительства или реконструкции индивидуального жилищного строительства либо блокированной жилой застройки.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 0,4.

## **В.1.2 – зоны блокированной индивидуальной жилой застройки**

Основные виды разрешенного использования:

- блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха (2.3);

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

- оказание социальной помощи населению (3.2.2);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);

- бытовое обслуживание (3.3);

- общественное питание (4.6);

- рынки (4.3);

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка\* (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.1.1);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1);

- служебные гаражи (4.9);

- хранение автотранспорта (2.7.1).

Условно разрешенные виды использования:

- среднеэтажная жилая застройка\*\* (размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) (2.5);

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

- магазины (4.4);

- автомобильный транспорт (7.2);

- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);

- площадки для занятий спортом (5.1.3);

- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4).

#### Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
200	2000	в соответствии с требованиями, установленными для зоны В.1.1	0,2 *** (20 ***)	0,4 *** (40 ***)	не подлежит установлению	4 (8 - для условно разрешенных видов использования)

Примечание:

1. \* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома.

2. \*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

3. \*\*\* - основного строения.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 0,6.

## **В.2 зоны многоквартирных домов**

### **В.2.1 зоны многоквартирных домов до 8 этажей**

Основные виды разрешенного использования:

- среднеэтажная жилая застройка\* (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5);

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

- оказание социальной помощи населению (3.2.2);

- бытовое обслуживание (3.3);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- общественное питание (4.6);

- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);

- площадки для занятий спортом (5.1.3);

- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- служебные гаражи (4.9);

- хранение автотранспорта (2.7.1);

- коммунальное обслуживание (3.1);

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (объекты медицинского обслуживания без стационара) (3.4.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной

застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха (2.3);

- для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек) (2.1);

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)\*\* (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха) (2.6);

- гостиничное обслуживание (4.7);
- общежития (3.2.4);
- автомобильный транспорт (7.2);
- магазины (4.4);
- общественное управление (3.8);
- государственное управление (3.8.1);
- представительская деятельность (3.8.2);
- деловое управление (4.1);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

#### Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Минимальный размер участка, кв. м	Расчетный показатель обеспеченности участка, кв. м/1 чел.	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
не подлежит установлению	18,0 ***	не подлежит установлению	0 ****	0,2 (20)	0,4 (0,6 *****) 40 (60 *****)	0,25	до 8 (для условно разрешенных видов использования (4 — для 2.1, 2.3; 9 и выше — для 2.6)

Примечание:

1. \* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если



общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

2. \*\* - размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома.

3. \*\*\* - без учета земельных участков объектов обслуживания. Численность населения многоквартирных домов определяется соотношением площади жилых помещений (кв. м) к показателю жилищной обеспеченности (кв. м/чел.), установленному Генеральным планом города Челябинска или Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «город Челябинск» утвержденными решениями Челябинской городской Думы.

4. \*\*\*\* - при размещении новых объектов капитального строительства входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.

5. \*\*\*\*\* - в условиях реконструкции.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 0,8.

Расчетный показатель обеспеченности участка (кв. м. на 1 чел.) применяется для расчета площади участка для основного вида разрешенного использования среднеэтажной жилой застройки (2.5) и для условно разрешенного вида использования блокированной жилой застройки (2.3), многоэтажной жилой застройки (2.6).

Для условно разрешенного вида использования для индивидуального жилищного строительства (2.1) и блокированной жилой застройки (2.3) применяются коэффициенты застройки в соответствии с зоной В.1.1 (зоны усадебной и коттеджной индивидуальной жилой застройки). (добавлен по решению ЧГД от 29.09.2020 № 12/15).

## **В.2.2 - зоны многоквартирных домов от 9 этажей и выше**

Основные виды разрешенного использования:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)\* (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха) (2.6);

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);

- оказание социальной помощи населению (3.2.2);

- бытовое обслуживание (3.3);

- общественное питание (4.6);

- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);

- площадки для занятий спортом (5.1.3);

- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- служебные гаражи (4.9);

- хранение автотранспорта (2.7.1);

- коммунальное обслуживание (3.1);

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных

- туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
  - оказание услуг связи (3.2.3);
  - обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
  - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (объекты медицинского обслуживания без стационара) (3.4.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- блокированная жилая застройка (размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха (2.3);

- для индивидуального жилищного строительства (размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенного для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек) (2.1);

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка\*\* (размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.1.1);

- среднеэтажная жилая застройка\*\*\* (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5);

- гостиничное обслуживание (4.7);
- общежития (3.2.4);
- автомобильный транспорт (7.2);
- магазины (4.4);
- общественное управление (3.8);
- государственное управление (3.8.1);
- представительская деятельность (3.8.2);
- деловое управление (4.1);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

#### Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Минимальный размер участка, кв. м	Расчетный показатель обеспеченности	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных	Минимальный коэффициент застройки (процент	Максимальный коэффициент застройки (процент	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей

	участка, кв. м/1 чел.		линий улиц), м	застрой- ки)	застройки)		
не подлежит установ- лению	17,0 ****	не подлежит установ- лению	в соответ- ствии с требова- ниями, установ- ленными для зоны В.2.1	0,2 (20)	0,4 (0,6 *****) 40 (60 *****)	0,25	от 9 этажей и выше (для условно разрешен- ных видов использо- вания (4 — для 2.1, 2.1.1, 2.3, 8 — для 2.5))

**Примечание:**

1. \* - размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома.

2. \*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома.

3. \*\*\* - размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома.

4. \*\*\*\* – без учета земельных участков объектов обслуживания. Численность населения многоквартирных домов определяется соотношением площади жилых помещений (кв. м) к показателю жилищной обеспеченности (кв. м/чел.), установленному Генеральным планом города Челябинска или Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «город Челябинск» утвержденными решениями Челябинской городской Думы.

5. \*\*\*\*\* - в условиях реконструкции.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 1,2 (1,6 \*\*\*\*\*).

Расчетный показатель обеспеченности участка (кв. м. на 1 чел.) применяется для расчета площади участка для основного вида разрешенного использования многоэтажной жилой застройки (2.6) и для условно разрешенного вида использования блокированной жилой застройки (2.3), малоэтажной многоквартирной жилой застройки (2.1.1), среднеэтажной жилой застройки (2.5).

Для условно разрешенного вида использования для индивидуального жилищного строительства (2.1) и блокированной жилой застройки (2.3) применяются коэффициенты застройки в соответствии с зоной В.1.1 (зоны усадебной и коттеджной индивидуальной жилой застройки), коэффициент плотности застройки равный 0,4 (0,52 в условиях

реконструкции). (изменен решением ЧГД от 29.09.2020 № 12/15).

### **В.3 зоны общеобразовательных и дошкольных учреждений**

Основные виды разрешенного использования:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- площадки для занятий спортом (5.1.3);
- оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- служебные гаражи (4.9);
- обеспечение научной деятельности (3.9);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению

Примечание:

1. Зоны общеобразовательных и дошкольных учреждений (В.3) возможного узаконивания существующего индивидуального жилого фонда без права на реконструкцию и размещение новых объектов капитального строительства.

2. Участки детских дошкольных и общеобразовательных учреждений не должны примыкать к красным линиям магистральных улиц.

3. Расстояние от зданий детских дошкольных и общеобразовательных учреждений (стены здания основного строения) до красных линий не менее 25 м.

## Г – производственно-складские территориальные зоны

### Г.1 зоны объектов I - II и III классов опасности

#### Г.1.1 зоны объектов I - II класса опасности

Зоны объектов I и II класса опасности выделены для размещения объектов капитального строительства промышленных и производственно-коммунальных предприятий I и II классов опасности включительно, имеющих санитарно-защитные зоны протяженностью 1000 метров и 500 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность (6.0);
- склады (6.9);
- складские площадки (6.9.1);
- служебные гаражи (4.9);
- общественное управление (3.8);
- деловое управление (4.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- железнодорожный транспорт (7.1);
- автомобильный транспорт (7.2);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- общественное питание (4.6).

Условно разрешенные виды использования:

- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных)	Минимальный коэффициент застройки	Максимальный коэффициент застройки	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
-----------------------------------	------------------------------------	--	-----------------------------------	------------------------------------	------------------------------------	------------------------------

		линий улиц), м	(процент застройки)	(процент застройки)		
500	не подлежит установле- нию	0 *	0,4 (40)	0,8 (80)	0,1	не подлежит установле- нию

Примечание:

1. \* - при размещении новых объектов капитального строительства входные группы и крыльца не должны размещаться на территориях общего пользования.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

### **Г.1.2 зоны объектов III класса опасности**

Зоны объектов III класса опасности выделены для размещения объектов капитального строительства промышленных и производственно-коммунальных предприятий III, IV, V классов опасности и менее включительно, имеющих санитарно-защитные зоны протяженностью 300 метров и менее. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность (6.0);
- склады (6.9);
- складские площадки (6.9.1);
- служебные гаражи (4.9);
- железнодорожный транспорт (7.1);
- автомобильный транспорт (7.2);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- общественное управление (3.8);
- деловое управление (4.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- общественное питание (4.6).

Условно разрешенные виды использования:

- заправка транспортных средств (4.9.1.1);

- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
500	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Г.1.1	0,4 (40)	0,8 (80)	0,1	не подлежит установлению

Примечание: коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

## **Г.2 зоны объектов IV и V классов опасности**

### **Г.2.1 зоны объектов IV класса опасности**

Зоны объектов IV класса опасности выделены для размещения объектов капитального строительства промышленных и производственно-коммунальных предприятий IV и V классов опасности включительно, имеющих санитарно-защитные зоны протяженностью 100 метров и менее. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность (6.0);
- склады (6.9);
- складские площадки (6.9.1);
- служебные гаражи (4.9);
- железнодорожный транспорт (7.1);
- автомобильный транспорт (7.2);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- общественное управление (3.8);
- деловое управление (4.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов

оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
- проведение научных исследований (3.9.2);
- проведение научных испытаний (3.9.3);
- ветеринарное обслуживание (3.10);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- приюты для животных (3.10.2). (добавлен решением ЧГД от 29.09.2020 №12/15).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- магазины (4.4);
- общественное питание (4.6);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
300	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Г.1.1	0,4 (40)	0,8 (80)	0,1	не подлежит установлению

Примечание: коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

### Г.2.2 зоны объектов V класса опасности

Зоны объектов V класса опасности выделены для размещения объектов капитального строительства промышленных и производственно-коммунальных предприятий и складских баз V класса опасности, имеющих санитарно-защитные зоны протяженностью 50 метров и менее, деятельность которых связана с производством шума и загрязнения низкого уровня и предоставлением широкого спектра коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в одной зоне возможно только при



условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность (6.0);
- склады (6.9);
- складские площадки (6.9.1);
- служебные гаражи (4.9);
- железнодорожный транспорт (7.1);
- автомобильный транспорт (7.2);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- общественное управление (3.8);
- деловое управление (4.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- магазины (4.4);
- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- общественное питание (4.6);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
300	не подлежит установ-	в соответствии с требованиями,	0,4 (40)	0,8 (80)	0,1	не подлежит установле- нию

	лению	установленными для зоны Г.1.1				
--	-------	-------------------------------	--	--	--	--

Примечание: коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

### **Г.3 зоны производственно-коммерческой деятельности**

Зоны объектов производственно-коммерческой деятельности выделены для размещения объектов капитального строительства промышленных и производственно-коммунальных предприятий и складских баз V класса опасности и ниже, имеющих санитарно-защитные зоны протяженностью 50 метров и менее, деятельность которых связана с производством шума и загрязнения низкого уровня и предоставлением широкого спектра коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность, а также для размещения предприятий, не требующих установления санитарно-защитных зон. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в одной зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- производственная деятельность (6.0);
- склады (6.9);
- складские площадки (6.9.1);
- служебные гаражи (4.9)
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- магазины (4.4);
- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- общественное питание (4.6);
- общественное управление (3.8);
- бытовое обслуживание (3.3);
- деловое управление (4.1);
- развлекательные мероприятия (4.8.1);
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2);
- обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1);
- обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней

областях (3.9.1);

- научно-производственная деятельность (6.12). (добавлен по решению ЧГД от 29.09.2020 № 12/15).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1).

Условно разрешенные виды использования:

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);

- гостиничное обслуживание (4.7);

- общежития (3.2.4);

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

- приюты для животных (3.10.2);

- заправка транспортных средств (4.9.1.1).

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
100	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Г.1.1	0,3 (30)	0,6 (60)	0,1	не подлежит установлению

Примечание: зона производственно-коммерческой деятельности (Г.3) возможного узаконивания существующего индивидуального жилого фонда без права на реконструкцию и размещение новых объектов капитального строительства.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 1,8.

#### Г.4 зоны коммунальных объектов

##### Г.4.1 зоны коммунальных объектов городского хозяйства

Основные виды разрешенного использования:

- транспорт (7.0);

- служебные гаражи (4.9);

- внеуличный транспорт (7.6);

- склады (6.9);

- складские площадки (6.9.1);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- общественное управление (3.8);

- деловое управление (4.1);

- бытовое обслуживание (3.3);

- коммунальное обслуживание (3.1);

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть; (12.0.1);

- общественное питание (4.6).

Условно разрешенные виды использования:

- заправка транспортных средств (4.9.1.1);

- автомобильные мойки (4.9.1.3);

- ремонт автомобилей (4.9.1.4);

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
100	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Г.1.1	0,3 (30)	0,6 (60)	0,1	не подлежит установлению

Примечание: коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 1,8.

#### Г.4.2 зоны коммунальных объектов хранения автотранспорта

Основные виды разрешенного использования:

- склады (6.9);

- складские площадки (6.9.1);

- служебные гаражи (4.9);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- общественное управление (3.8);

- деловое управление (4.1);

- бытовое обслуживание (3.3);

- коммунальное обслуживание (3.1);

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1);

- автомобильные мойки (4.9.1.3);

- ремонт автомобилей (4.9.1.4).

Условно разрешенные виды использования:

- рынки (4.3);

- магазины (4.4);

- среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2);

- заправка транспортных средств (4.9.1.1);

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
100	не подлежит установлению	в соответствии с требованиями, установленными для зоны Г.1.1	0,3 (30)	0,6 (60)	0,1	не подлежит установлению

Примечание: коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 1,8.

**Д – территориальные зоны специального назначения:**

#### **Д.1 зоны водозаборных сооружений**

Основные виды разрешенного использования:

- гидротехнические сооружения (11.3);

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях

(3.9.1);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования: нет.

Условно разрешенные виды использования: нет.

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,3 (30)	0,6 (60)	0,3	не подлежит установлению

Примечание: коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 1,8.

## Д.2 зоны кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

- ритуальная деятельность (12.1);

- общественное управление (3.8);

- деловое управление (4.1);

- бытовое обслуживание (3.3);

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- служебные гаражи (4.9).

Условно разрешенные виды использования:

- рынки (4.3);

- магазины (4.4).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
не подлежит установлению	400000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению

Примечание: предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются для объектов, непосредственно обслуживающих кладбища.

### **Д.3 зоны режимных объектов**

Основные виды разрешенного использования:

- обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4);
- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- обеспечение вооруженных сил (8.1);
- охрана Государственной границы Российской Федерации (8.2);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- размещение автомобильных дорог (7.2.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- служебные гаражи (4.9).

Условно разрешенные виды использования:

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Минимальный	Максимальный	Минимальный отступ	Минимальный	Максимальный	Минимальный	Предельное количество

размер участка, кв. м	размер участка, кв. м	от границ участка (красных линий улиц), м	коэффициент застройки (процент застройки)	коэффициент застройки (процент застройки)	коэффициент озеленения	этажей
не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,4 (40)	0,8 (80)	0,15	не подлежит установлению

Примечание: режим использования территории регламентируется нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, субъектов Российской Федерации.

Коэффициент плотности застройки (максимальное значение) составляет 2,4.

#### **Д.4 зоны объектов ограниченного доступа (объекты, подлежащие рекультивации)**

Основные виды разрешенного использования: инженерно-технические мероприятия по консервации и рекультивации объектов хранения:

- специальная деятельность (размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) (12.2);

- коммунальное обслуживание (3.1);

- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);

- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);

- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- служебные гаражи (4.9).

Условно разрешенные виды использования: нет.

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



Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,1 (10)	0,2 (20)	0,2	не подлежит установлению

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

## **К – зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Градостроительные регламенты территориальных зон К применяются в отношении земельных участков, которые сформированы и предоставлены физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, а также земельных участков, расположенных за обозначенными красными линиями границами территорий общего пользования, границами земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты).

### **К.1 зоны внешнего транспорта (железная дорога, автомобильный и воздушный транспорт)**

Основные виды разрешенного использования:

- железнодорожный транспорт (7.1);
- воздушный транспорт (7.4);
- автомобильный транспорт (7.2);
- общественное управление (3.8);
- деловое управление (4.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);
- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования: нет.

Условно разрешенные виды использования:

- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- хранение автотранспорта (2.7.1);
- служебные гаражи (4.9);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- общественное питание (4.6).

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,4 (40)	0,8 (80)	0,1	не подлежит установлению

**К.2 зоны трубопроводного транспорта (газо- и нефтепродуктопроводов, в/в ЛЭП 110 кВ и выше (с подстанциями), магистральные водоводы и канализационные коллекторы, линии связи)**

Основные виды разрешенного использования:

- трубопроводный транспорт (7.5).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- общественное управление (3.8);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- связь (6.8).

Условно разрешенные виды использования: нет.

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,4 (40)	0,8 (80)	0,1	не подлежит установлению

нию	нию	нию				
-----	-----	-----	--	--	--	--

Примечание: предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются для объектов вспомогательных видов разрешенного использования.

### К.3 зоны улично-дорожной сети

#### К.3.1 зоны магистралей городского и районного значения

Основные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- автомобильный транспорт (7.2);
- размещение автомобильных дорог (7.2.1);
- обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2);
- стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- общее пользование водными объектами (11.1);
- специальное пользование водными объектами (11.2);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хранение автотранспорта (2.7.1);
- служебные гаражи (4.9);
- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4).

Условно разрешенные виды использования: нет.

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей

100	не подлежит установле- нию	не подлежит установле- нию	не подлежит установле- нию	не подлежит установле- нию	0,5	1
-----	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	-----	---

### К.3.2 зоны основных улиц в застройке

Основные виды разрешенного использования:

- улично-дорожная сеть (12.0.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);
- связь (6.8);
- оказание услуг связи (3.2.3);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);
- стоянки транспорта общего пользования (7.2.3);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования: нет.

Условно разрешенные виды использования: нет.

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

Мини- мальный размер участка, кв. м	Макси- мальный размер участка, кв. м	Минималь- ный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минималь- ный коэффи- циент застройки (процент застройки)	Макси- мальный коэффи- циент застройки (процент застройки)	Минималь- ный коэффи- циент озеленения	Предель- ное коли- чество этажей
100	не подлежит установле- нию	не подлежит установле- нию	не подлежит установле- нию	не подлежит установле- нию	0,5	1

### К.3.3 зоны объектов дорожного сервиса

Основные виды разрешенного использования:

- заправка транспортных средств (4.9.1.1);
- автомобильные мойки (4.9.1.3);
- ремонт автомобилей (4.9.1.4);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- предоставление коммунальных услуг (3.1.1);
- благоустройство территории (размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных

нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов) (12.0.2);

- связь (6.8);

- оказание услуг связи (3.2.3);

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования: нет.

Условно разрешенные виды использования: нет.

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

Минимальный размер участка, кв. м	Максимальный размер участка, кв. м	Минимальный отступ от границ участка (красных линий улиц), м	Минимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Максимальный коэффициент застройки (процент застройки)	Минимальный коэффициент озеленения	Предельное количество этажей
100	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	не подлежит установлению	0,5	1

«Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения территории города Челябинска, применительно к которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории»

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Минимально допустимый уровень обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (на 1000 жителей)	Максимально допустимый уровень территориальной доступности, м
1	2	3	4	5
1.	Объекты социальной и коммунальной инфраструктур:			
	1) детские общеобразовательные учреждения	1 место	145	500
	2) детские дошкольные учреждения	1 место	60	300
	3) амбулаторно-поликлиническая сеть,	1 посещение в смену	не менее 18,15	1000

	диспансеры без стационара			
	4) аптека	1 учреждение	1 на 10 тыс. жителей	500
	5) объекты торговли	кв. м торговой площади	552-580	500
1	2	3	4	5
	6) предприятия общественного питания	1 посадочное место	40	500
	7) предприятия бытового обслуживания населения	1 рабочее место	5	500
	8) отделение связи	1 объект	1 объект на 9 – 25 тыс. жителей (по категориям)	500
	9) помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв. м общей площади	75	500
2.	Объекты транспортной инфраструктуры:			
	Уровень автомобилизации с учетом освоения подземного пространства	машино-мест	450	в соответствии с типом и вместимостью стоянок легковых автомобилей и видом зданий, до которых определяется расстояние
		машино-мест	не менее 25	

## **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия (памятники истории и культуры).

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не являющихся объектами культурного наследия, в границах утвержденных в установленном порядке зон охраны объекта культурного наследия устанавливается согласно режимам

использования земель в границах данных зон объектов культурного наследия.

В границах защитных зон объекта культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

## 2. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

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

- санитарно-защитные зоны предприятий и объектов;
- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов;
- зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения.

Размер санитарно-защитной зоны и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН).

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны.

Установленная (окончательная) санитарно-защитная зона определяется на основании результатов натурных наблюдений и измерений для подтверждения расчетных параметров.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах предприятий и объектов, установлен требованиями главы V СанПиН.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах и прибрежных защитных полосах водных объектов, зоне санитарной охраны источника питьевого водоснабжения, регулируется требованиями Водного кодекса Российской Федерации.

## 3. Исключить строительство зданий, формирующих фронт застройки и (или) силуэт застройки, в изделиях типовых серий жилых домов на территориях, расположенных на гостевых маршрутах.

Действие настоящего пункта не распространяется на территории, в границах которых размещены или планируются к размещению многоквартирные жилые дома типовых серий, в отношении которых на момент вступления в силу настоящего пункта утверждена документация по планировке территории и (или) выданы разрешения на строительство (реконструкцию) многоквартирных жилых домов типовых серий, а также в отношении территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (договоры о развитии застроенных территорий, договоры о комплексном освоении территорий).

Председатель  
Челябинской городской Думы

**А.В. Шмидт**

Глава города Челябинска

**Н.П. Котова**