



АДМИНИСТРАЦИЯ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ  
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.03.2024

№1518

О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки в городе Миассе, в границах улиц: Керченская, Суворова, Донская, Азовская

В соответствии с пунктом 1 части 1, частями 2, 3 статьи 65, статьей 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Челябинской области от 20.04.2021г. № 339-ЗО «О комплексном развитии территории в Челябинской области», постановлением Правительства Челябинской области от 23.06.2021г. №253-п «О Порядке реализации решения о комплексном развитии территории, осуществляемом в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимаемого Правительством Челябинской области или главой местной администрации», решениями Собрании депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011г. № 1 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Миасского городского округа», от 25.11.2011г. № 2 «Об утверждении Генерального плана Миасского городского округа», руководствуясь Уставом Миасского городского округа  
ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Принять решение о комплексном развитии территории жилой застройки в городе Миассе, в границах улиц: Керченская, Суворова, Донская, Азовская (далее – комплексное развитие).

1.1. Реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки осуществить по инициативе органа местного самоуправления посредством проведения аукциона на право заключения договора о комплексном развитии территории.

2. Осуществить комплексное развитие территории жилой застройки в городе Миассе, в границах улиц: Керченская, Суворова, Донская, Азовская общей площадью 3,62 га (схема границ в Приложении 1).

3. Установить предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории – не более 10 лет.

4. Установить:

4.1. Сведения о местоположении и границ территории жилой застройки в городе Миассе, в границах улиц: Керченская, Суворова, Донская, Азовская, подлежащей комплексному развитию, согласно приложению №1 к настоящему постановлению.

4.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Миасского городского округа, утвержденными решением Собрании депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011г. №1 (в

редакции, действующей на момент заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки) (Приложение 2).

4.3. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Миасского городского округа, утвержденными решением Собрания депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011г. №1 (в редакции, действующей на момент заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки) (Приложение 2).

4.4. Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах комплексного развития территории жилой застройки, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

5. Начальнику отдела организационной и контрольной работы разместить настоящее постановление на официальном сайте Администрации Миасского городского округа в информационно-коммуникационной сети «Интернет» и направить для опубликования на сайте и в печатном издании средств массовой информации.

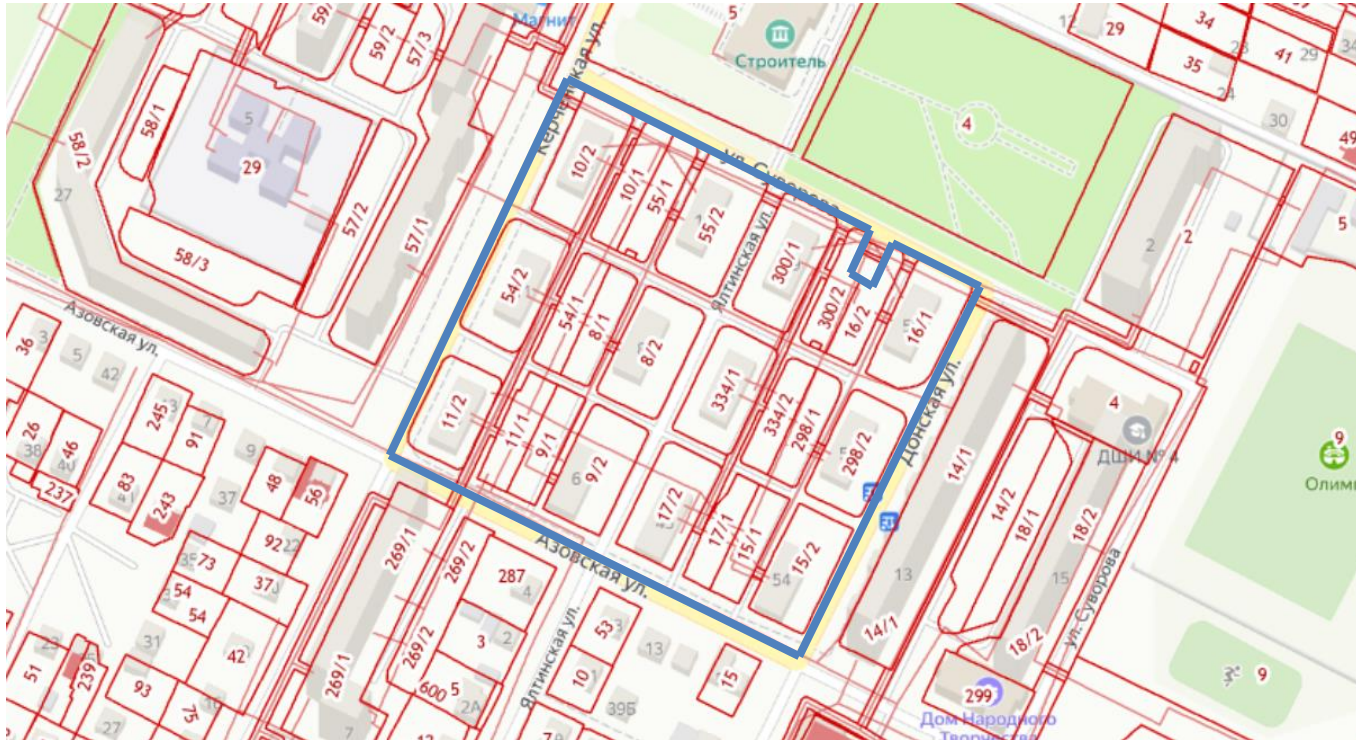
6. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на Первого заместителя Главы Округа.

Глава  
Миасского городского округа

Е.В. Ковальчук

Фрагмент публичной кадастровой карты с отображением границ комплексного развития территории жилой застройки в городе Миассе, в границах улиц: Керченская, Суворова, Донская, Азовская

М 1:2000



Границы КРТ

Глава  
Миасского городского округа

Е.В. Ковальчук

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также основные виды разрешенного использования, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в городе Миассе, в границах улиц: Керченская, Суворова, Донская, Азовская

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Показатели	Параметры
<p>1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома (при жилищной обеспеченности 18 м<sup>2</sup> общ. пл. на 1 чел.), м<sup>2</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на 1 человека</li> <li>- на 1 м<sup>2</sup> общей площади жилых домов</li> </ul>	<p>36</p> <p>2</p>
<p>2. Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в сохраняемой застройке</li> <li>- при реконструкции и новом строительстве: <i>отступ жилых зданий от красных линий, м:</i></li> </ul> <p style="margin-left: 40px;">✓ магистральных улиц</p> <p style="margin-left: 40px;">✓ жилых улиц</p> <p>Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения</p>	<p>не менее 5,0</p> <p>не менее 5,0</p> <p>не менее 3,0</p>
<p>3. Минимальные расстояния между жилыми зданиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа</li> <li>- расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат</li> </ul> <p>Примечание: Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно, а также в зависимости от степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности зданий</p>	<p>не менее 15м</p> <p>не менее 10м</p>
<p>4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м<sup>2</sup> общей площади на 1 человека) м<sup>2</sup> на 1 человека</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста</li> <li>- площадок для отдыха взрослого населения</li> <li>- площадок для занятий физкультурой</li> <li>- для хозяйственных целей и выгула собак</li> <li>- для стоянки автомашин</li> </ul>	<p>0,7</p> <p>0,1</p> <p>2,0</p> <p>0,3</p> <p>0,8</p>
<p>5. Минимально допустимое расстояние (м) от окон жилых зданий до площадок для:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- игр детей дошкол. и младшего школьного возраста</li> <li>- хозяйственных целей</li> <li>- выгула собак</li> </ul>	<p>12</p> <p>20</p> <p>40</p>
<p>6. Минимальное расстояние от границ участков до лесничеств</p>	<p>В соответствии с ФЗ от 22.07.2008 №123-ФЗ</p>

	«Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями на 27.12.2018 г.), ст.69, СП 4.13130.2013 п.4.14
7. Расстояния от зданий, сооружений, м, до: - деревьев (до оси ствола) - кустарников	5,0 1,5
8. Высота зданий: для всех основных строений количество надземных этажей	до четырех включая мансардный
9. Коэффициент застройки участка:	не более 0,5
10. Максимальный процент застройки – отношение суммарной площади участка, которая может быть застроена ко всей площади участка x 100:	50%

\* Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

\* Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

\* Автостоянки и паркинги – при условии соблюдения санитарных разрывов до жилых и общественных зданий, в т.ч. учреждений образования и здравоохранения (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, новая редакция, табл.7.1.1; техрегламентом ФЗ-123, гл. 16, табл. 16).

\* Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории памятников истории и культуры. В зонах охраны памятников истории и культуры режим нового строительства и реконструкции – в соответствии с режимами использования зон с особыми условиями использования территории Миасского городского округа (Таблица 4.1).

## 2. Виды разрешенного использования

### Основные виды разрешенного использования:

Жилая застройка 2.0

– Размещение жилых домов различного вида.

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1

– Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);

– обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;

– 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 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

Блокированная жилая застройка 2.3

– 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 гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений;

– обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха

Для индивидуального жилищного строительства 2.1

– 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, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);

– выращивание иных декоративных или сельскохозяйственных культур;

– размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек

Для ведения личного подсобного хозяйства 2.2

- Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;
- производство сельскохозяйственной продукции;
- размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;
- содержание сельскохозяйственных животных

#### Коммунальное обслуживание 3.1

- Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами.

##### Предоставление коммунальных услуг 3.1.1

- Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)

#### Социальное обслуживание 3.2

Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

- Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи

##### Оказание социальной помощи населению 3.2.2

- Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам

##### Оказание услуг связи 3.2.3

- Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи

#### Бытовое обслуживание 3.3

Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)

##### Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1

Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)

##### Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1

- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом

#### Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3

- Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий

## Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

– Земельные участки общего пользования.

### Улично-дорожная сеть 12.0.1

– Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств

### Благоустройство территории 12.0.2

– 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

## **Условно разрешенные виды использования:**

### Среднеэтажная жилая застройка 2.5

– Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  
– благоустройство и озеленение;  
– размещение подземных гаражей и автостоянок;  
– обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  
– 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.

### Общественное питание 4.6

Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

– Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

### Хранение автотранспорта 2.7.1

– Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9

### Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг 3.1.2

– Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг

### Магазины 4.4

Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

– Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.

### Культурное развитие 3.6

Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

– Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;

– устройство площадок для празднеств и гуляний;

– размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.

### Религиозное использование 3.7

Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

– Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2

#### Осуществление религиозных обрядов 3.7.1

– Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)

#### Амбулаторно-ветеринарное обслуживание 3.10.1

Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

– Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных

#### Деловое управление 4.1

Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

– Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)

#### Гостиничное обслуживание 4.7

– Размещение гостиниц

#### Спорт 5.1

Если размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

– Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);

– размещение спортивных баз и лагерей.

#### Площадки для занятий спортом 5.1.3

– Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)

#### Историко-культурная деятельность 9.3

– Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм

### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

#### Обслуживание жилой застройки 2.7

– Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны

#### Размещение гаражей для собственных нужд 2.7.2

– Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации

## Глава

## Миасского городского округа

Е.В. Ковальчук



Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции

№	Адрес (справочно)	Кадастровый номер земельного участка	Объект капитального строительства на земельном участке	Кадастровый номер объекта недвижимого имущества, расположенного на земельном участке
1	Керченская, 13	74:34:1303009:10	Многоквартирный дом (далее – МКД) признан аварийным и подлежит сносу на основании Постановления Администрации Миасского городского округа Челябинской области №4288 от 21.08.2015, одноэтажное некапитальное строение	74:34:1303009:14
2	Керченская, 9	74:34:1303009:11	МКД признан аварийным и подлежит сносу на основании Постановления Администрации Миасского городского округа Челябинской области №4287 от 21.08.2015	74:34:1303009:12
3	Керченская, 11	74:34:1303009:54	МКД	74:34:1303009:15
4	Ялтинская, 8	74:34:1303009:8	МКД	74:34:1303013:29
5	Ялтинская, 6	74:34:1303009:9	МКД	74:34:1303009:13
6	г.Миасс	74:34:1303009:7	-	отсутствует
7	г.Миасс	74:34:1303010:13		отсутствует
8	Донская, 54	74:34:1303010:15	МКД, признан аварийным и подлежит сносу на основании Постановления Администрации Миасского городского округа Челябинской области №4291 от 21.08.2015, одноэтажное некапитальное строение	74:34:1303010:21
9	Донская, 58	74:34:1303010:16	МКД	74:34:1303010:28
10	Ялтинская, 45	74:34:1303010:17	МКД, одноэтажное некапитальное строение	74:34:1303010:23

11	Донская, 56	74:34:1303010:298	МКД	74:34:1303010:26
12	Ялтинская, 49	74:34:1303010:300	МКД	74:34:1303010:30
13	Ялтинская, 47	74:34:1303010:334	МКД	74:34:1303010:29
14	Ялтинская, 10	74:34:1303009:55	МКД, одноэтажное некапитальное строение	74:34:1303013:30
15	-	-	Канализационная сеть	74:34:0000000:8535
16	-	-	Сеть водоснабжения	74:34:0000000:8140
17	-	-	Теплотрасса	74:34:0000000:6815
18	-	74:34:1303009	внутриквартальные дороги, канализационная сеть, сеть водоснабжения, теплотрасса	
19	-	74:34:1303010		
20	-	74:34:1303013		

Глава  
Миасского городского округа

Е.В. Ковальчук