ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
СУСУМАНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

2019

Содержание

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений 4

Глава 1. Общие положения 4

Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в настоящих Правилах 4

Статья 2. Цели разработки правил землепользования и застройки 7

Статья 3. Состав и содержание правил землепользования и застройки 7

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 8

Статья 4. Полномочия Собрания представителей Сусуманского городского округа в области землепользования и застройки 8

Статья 5. Полномочия Администрации Сусуманского городского округа в области землепользования и застройки 8

Статья 6. Полномочия Главы муниципального образования в области землепользования и застройки 10

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке 10

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 11

Статья 8. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 11

Статья 9. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 11

Статья 10. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 12

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории 13

Статья 11. Назначение, виды и состав документации по планировке территории городского округа 13

Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории 13

Статья 13. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков 14

Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 15

Статья 14. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 15

Статья 15. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений 16

Статья 16. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 17

Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 17

Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории 18

Глава 6. Внесение изменений в правила землепользования и застройки 18

Статья 19. Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки 18

Статья 20. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки 19

Глава 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки 19

Статья 21. Состав и назначение территорий общего пользования 20

Статья 22. Особенности землепользования на территориях общего пользования 20

Статья 23. Общий порядок предоставления земельных участков на территории Сусуманского городского округа 21

Статья 24. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд 21

Статья 25. Установление публичных и частных сервитутов 22

Статья 26. Инженерные изыскания 23

Статья 27. Разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 23

Статья 28. Строительный контроль и государственный строительный надзор 24

Статья 29. Самовольно построенные объекты капитального строительства и самовольно установленные объекты, не являющиеся объектами капитального строительства 24

Глава 8. Заключительные и переходные положения 25

Статья 30. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правам 25

Статья 31. Действие Правил по отношению к градостроительной документации 25

Часть II. Градостроительное зонирование 26

Статья 32. Состав карт градостроительного зонирования правил землепользования и застройки 26

Статья 33. Перечень территориальных зон, отображенных на картах градостроительного зонирования 26

Статья 34. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на картах градостроительного зонирования 27

Часть III. Градостроительные регламенты 28

Статья 35. Понятие градостроительного регламента 28

Статья 36. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1) 29

Статья 37. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2) 32

Статья 38. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) 35

Статья 39. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2) 37

Статья 40. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3) 38

Статья 41. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1) 40

Статья 42. Зона инженерной инфраструктуры (И) 41

Статья 43. Производственная зона (П1) 42

Статья 44. Коммунально-складская зона (П2) 44

Статья 45. Зона транспортной инфраструктуры (Т) 46

Статья 46. Зона лесов (Л) 47

Статья 47. Зона рекреационного назначения (Р) 47

Статья 48. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1) 48

Статья 49. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2) 49

Статья 50. Зона территорий общего пользования (ТОП) 50

Статья 51. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предель­ные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 50

Статья 52. Ограничения землепользования и застройки в части санитарной охраны территорий 52

Статья 53. Ограничения землепользования и застройки в части охраны историко-культурного наследия и природных объектов 56

**Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

1. **Общие положения**
2. **Основные понятия и термины, используемые в настоящих Правилах**
	1. **владелец** земельного участка, объекта капитального строительства — Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;
	2. **государственный кадастровый учет недвижимого имущества** — действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровойдеятельности»;
	3. **градостроительная документация**— генеральный план городского округа, настоящие Правила и документация по планировке территории;
	4. **градостроительная подготовка земельных участков**— действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;
	5. **градостроительное зонирование**— зонирование территории муниципального образованияСусуманский городской округ в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
	6. **градостроительный план земельного участка**— вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
	7. **градостроительный регламент**—устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;
	8. **документация по планировке территории** — проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;
	9. **заказчик** — физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу — изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);
	10. **застройщик** —физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;
	11. **земельный участок** — часть поверхности земли, (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;
	12. **инженерная подготовка территории** — комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т. д.);
	13. **инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** — комплекс мероприятий по строительству новых, реконструкции существующих сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;
	14. **капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) — замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;
	15. **капитальный ремонт линейных объектов** — изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;
	16. **красные линии** — линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;
	17. **линейные объекты** — линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;
	18. **линии отступа от красных линий** — линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее — линии регулирования застройки);
	19. **машино-место** — предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.
	20. **объект капитального строительства** — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);
	21. **некапитальные строения, сооружения** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);
	22. **объекты недвижимости** — земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
	23. **органы местного самоуправления округа**: высшее должностное лицо Сусуманского городского округа — глава Сусуманского городского округа; исполнительно-распорядительный орган Сусуманского городского округа —администрация Сусуманского городского округа (далее — администрация округа); представительный орган Сусуманского городского округа —Собрание представителей Сусуманского городского округа (далее —Собрание представителей).
	24. **планировка территории** — осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;
	25. **правила землепользования и застройки** — документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;
	26. **реконструкция** — изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объёма) и качества инженерно-технического обеспечения;
	27. **сервитут публичный** — право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативно-правовым актом Российской Федерации, нормативно правовым актом Российской Федерации, нормативно правовым актом органов местного самоуправления, необходимое для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;
	28. **сервитут частный** — право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или судебного решения в порядке, установленном гражданским законодательством;
	29. **территориальные зоны** — зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
	30. **территории общего пользования** — территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);
	31. **технические условия** — информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
	32. **торги** — способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;
	33. **улично-дорожная сеть** — система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;
	34. **формирование земельного участка** — индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.
	35. **иные понятия**, употребляемые в настоящих Правилах, которые применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.
3. **Цели разработки правил землепользования и застройки**

Правила землепользования и застройки Сусуманскогогородского округа Магаданской области (далее — Правила) разрабатываются в целях:

* 1. создания условий для устойчивого развития территории Сусуманского городского округа Магаданской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
	2. создания условий для планировки территории Сусуманского городского округа Магаданской области;
	3. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
	4. создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
1. **Состав и содержание правил землепользования и застройки**

Правила землепользования и застройки Сусуманского городского округа являются муниципальным правовым актом — документом градостроительного зонирования, в котором установлены территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

1. Территориальные зоны установлены на картах градостроительного зонирования (приложения 1, 3, 5, 7, 9). На картах градостроительного зонирования также отражены границы зон с особыми условиями использования территорий (приложения 2, 4, 6, 8, 10).
2. Правила регламентируют деятельность юридических и физических лиц, а также должностных лиц (органов местного самоуправления) в сфере градостроительной деятельности в отношении:
	1. градостроительного зонирования территории Сусуманского городского округа и установления для нее градостроительных регламентов по видам, параметрам и характеристикам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
	2. выдачи разрешений на строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;
	3. контроля за строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством;
	4. подготовки обоснований и принятия решений об изъятии земельных участков;
	5. обеспечения открытости и доступности информации о землепользовании и застройке территории городского округа;
	6. внесения изменений в настоящие Правила;
	7. иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.
3. **Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**
4. **Полномочия Собрания представителей Сусуманского городского округа в области землепользования и застройки**

К полномочиям Собрания представителей в области землепользования и застройки относятся:

* 1. принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселковой черты, внесение в них изменений;
	2. утверждение по представлению главы муниципального образования документов территориального планирования муниципального образования, в том числе вносимых в них изменений, местных нормативов градостроительного проектирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории;
	3. иные полномочия, отнесенные к компетенции Собрания представителей Уставом муниципального образования, решениями Собрания представителей, соответствующим законодательством Российской Федерации.
1. **Полномочия Администрации Сусуманского городского округа в области землепользования и застройки**
2. К полномочиям Администрации Сусуманского городского округа в области землепользования и застройки относятся:
	1. разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования и охраны земель в границах округа и градостроительной деятельности;
	2. управление и распоряжение земельными участками и другим недвижимым имуществом, находящимися в муниципальной собственности;
	3. обеспечение или участие, при необходимости, в организации и проведении торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и права на которые не разграничены;
	4. разработка инвестиционной и ценовой политики округа, в том числе с учетом Правил;
	5. разработка и реализацию мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение внешних и внутренних инвестиций для развития экономики округа;
	6. подготовка разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешений на размещение рекламных конструкций, расположенных на территории Сусуманского городского округа;
	7. организация подготовки генерального плана округа и его частей и иной градостроительнойдокументации;разработки правил землепользования и застройки территории округа и его частей;
	8. обеспечение на основе градостроительнойдокументации поселка исполнения утвержденных программ строительства муниципальных объектов жилищно- коммунального хозяйства,социально-культурного назначения;
	9. осуществление подготовки градостроительных планов земельных участков применительно к застроенным и предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам;
	10. обеспечение подготовки местных нормативов градостроительного проектирования;
	11. подготовка и утверждениесхем расположения земельных участков на кадастровой карте соответствующих территорий в пределах своей компетенции;
	12. подготовка градостроительных планов земельных участков применительно к застроенным и предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам;
	13. обеспечение подготовки местных нормативов градостроительного проектирования;
	14. обеспечение согласования землеустроительной документации в пределах своей компетенции;
	15. организация благоустройства и озеленения застроенных территорий Сусуманского городского округа;
	16. осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель на территории Сусуманского городского округа в соответствии с полномочиями, определенными соответствующими муниципальными правовыми актами;
	17. всоответствии с законодательством управление и распоряжение земельными участками, обособленными водными объектами, лесами, расположенными в границах округа,предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам, передача в собственность и сдает в аренду, изъятие земельных участков, взимание платы за аренду и выкуп земельных участков;
	18. обеспечение сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
	19. в составе комиссии по землепользованию и застройке проведение публичных слушаний и анализ результатов публичных слушаний:
* по проекту Правил землепользования и застройки Сусуманского городского округа и его частей;
* по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Сусуманского городского округа;
* по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
* по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкцииобъектов капитального строительства;
* по вопросу изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительствана другой вид такого использования;
	1. в составе комиссии по землепользованию и застройке:
* рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
* рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
	1. иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации муниципального образования в соответствии с правовыми актами органов местного самоуправления Сусуманского городского округа.
1. **Полномочия Главы муниципального образования в области землепользования и застройки**
2. Принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд.
3. Подписание разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешений на размещение рекламных конструкций, расположенных на территории Сусуманского городского округа.
4. Принятие решений о подготовке проектов генерального плана, Правил землепользования и застройки и внесении в них изменений.
5. Принятие решений о разработке проектов планировки территории.
6. Утверждение проектов планировки территории.
7. Утверждение градостроительных планов земельного участка.
8. Принятие решений о назначении публичных слушаний.
9. Принятие решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
10. Принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
11. Подписание и обнародование в порядке, установленном уставом муниципального образования, нормативных правовых актов в области землепользования и застройки, принятыхСобранием представителей Сусуманского городского округа;
12. Утверждение муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселковой черты, внесение в них изменений;
13. Осуществление иных полномочий в сфере регулирования землепользования и застройки территории поселения в соответствии с действующим законодательством.
14. **Комиссия по землепользованию и застройке**
15. Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.
16. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым главой муниципального образования. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при главе Сусуманского городского округа.
17. К полномочиям комиссии — постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки, относятся:
	1. подготовка Проекта Правил землепользования и застройки округа;
	2. рассмотрение предложений заинтересованных лиц о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки поселка;
	3. подготовка проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки округа;
	4. проведение публичных слушаний:
18. по проекту Правил землепользования и застройки Сусуманского городского округа;
19. по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Сусуманского городского округа;
20. по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
21. по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
22. по вопросу изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;
	1. направление извещений (сообщений) о проведении публичных слушаний в случаях, предусмотренных законодательством;
	2. анализ результатов публичных слушаний;
	3. рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
	4. рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
23. **Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**
24. **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**
25. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:
	1. основные виды разрешенного использования;
	2. условно разрешенные виды использования;
	3. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования или к условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
26. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
27. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны при условии соблюдения требований технических регламентов, а также в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.
28. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, предприятий, муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
29. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами и областным законодательством.
30. **Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**
31. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.
32. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со ст. 16 настоящих Правил.
33. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе городского округа.
34. На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, глава городского округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Сусуманского городского округа, иной официальной информации в средствах массовой информации, и размещается на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».
35. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.
36. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.
37. **Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**
38. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
39. Отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
40. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обсуждается на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со ст. 17 настоящих Правил. Заявление о предоставлении такого разрешения направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от настоящих Правил:
	1. необходимы для эффективного использования земельного участка;
	2. не ущемляют права собственников и пользователей соседних участков и не входят в противоречие с интересами городского округа;
	3. соответствуют требованиям технических регламентов.
41. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе с указанием причин принятого решения и направляет их на рассмотрение главе городского округа.
42. Глава городского округа в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
43. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.
44. **Подготовка документации по планировке территории**
45. **Назначение, виды и состав документации по планировке территории городского округа**
46. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
47. Общие требования к документации по планировке территории устанавливаются в соответствии со статьями 41–44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и могут быть конкретизированы в техническом задании на подготовку градостроительной документации, исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.
48. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры,транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетомматериалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), границ зон с особыми условиями использования территорий.
49. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.
50. В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.
51. **Порядок подготовки документации по планировке территории**
52. Решение о подготовке документации по планировке территории поселка принимается главой Сусуманского городского округа. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.
53. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
54. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.
55. В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного обеспечения территории и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.
56. Определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».
57. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа.
58. Проекты планировки и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.
59. Администрация округа направляет главе муниципального образованияподготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания публичных слушаний.
60. Глава муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в структурные подразделения администрации городского округа на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
61. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории проекты межевания территории) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.
62. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровойдеятельности», утвержденным в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.
63. Подготовка, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории округа, в виде отдельного документа регулируется в порядке, устанавливаемом постановлением главы муниципального образования.
64. **Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков**
65. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.
66. Градостроительный план земельного участка заполняется по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и утверждается решением главы Сусуманского городского округа. При подготовке градостроительного плана земельного участка учитываются требования действующего законодательства, местные нормативы градостроительного проектирования и настоящие Правила.
67. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется уполномоченным органом в соответствии с регламентом, утвержденным органом местного самоуправления.
68. В градостроительном плане земельного участка указываются:
	1. границы земельного участка;
	2. границы зон действия публичных сервитутов;
	3. минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
	4. информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
	5. информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
	6. информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
	7. информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее — технические условия);
	8. границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
69. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.
70. Срок действия градостроительных планов земельных участков устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации. Срок действия градостроительного плана земельного участка может быть продлен по заявлению заказчика.
71. Градостроительный план земельного участка не дает право на начало строительства, реконструкции объекта без соответствующего разрешения, получаемого в установленном порядке.
72. **Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**
73. **Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**
74. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки городского округа (далее — публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.
75. Предметом обсуждения на публичных слушаниях являются:
	1. проект правил землепользования и застройки городского округа, а также внесения в них изменений;
	2. вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
	3. вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
	4. проект планировки территории и проект межевания территории городского округа.
76. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации, иные федеральные законы, законы Магаданской области, Устав муниципального образования, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.
77. Инициаторами проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности могут являться Собрание представителей Сусуманского городского округа, Администрация городского округа, Глава городского округа, физические и юридические лица, иные заинтересованные лица в соответствии с действующим законодательством.
78. Решение о назначении публичных слушаний принимает глава городского округа.
79. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Сусуманского городского округа, иной официальной информации в средствах массовой информации, и размещается на официальном сайте администрации городского округа в сети «Интернет».
80. **Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений**
81. Продолжительность публичных слушаний по проекту решения об утверждении Правил и внесении в них изменений составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
82. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по проекту решения по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.
83. В случаях, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования (санитарно-защитная зона, охранная зона). При этом, Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой городского округа решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила.
84. **Особенности проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**
85. В случаях, определённых главой 4 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.
86. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.
87. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
88. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе городского округа.
89. Глава администрации городского округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном настоящими Правилами застройки.
90. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.
91. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией Сусуманского городского округа.
92. **Особенности проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**
93. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о проведении публичных слушаний в комиссию по землепользованию и застройке.
94. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.
95. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.
96. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.
97. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования.
98. На основании рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке глава городского округа в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или оботказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.
99. **Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории**
100. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся уполномоченным органом администрации городского округа по решению его главы.
101. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.
102. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний администрация городского округа направляет его главе подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.
103. Глава городского округа с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.
104. **Внесение изменений в правила землепользования и застройки**
105. **Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки**
106. Основаниями для рассмотрения главой городского округа вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:
	1. несоответствие Правил генеральному плану городского округа (населенного пункта), возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
	2. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
107. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию могут быть направлены:
108. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
109. органами государственной власти Магаданской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
110. органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;
111. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
112. Предлагаемые изменения могут относиться к тексту настоящих Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.
113. **Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**
114. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе городского округа.
115. Глава городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройке, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.
116. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку проекта о внесении изменений в Правила и передает его главе городского округа. Глава городского округа в течение десяти дней принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в настоящие Правила. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся в соответствии со ст. 15 настоящих Правил.
117. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила, Комиссия по землепользованию и застройке с учетом результатов слушаний готовит проект о внесении изменений в Правила и представляет его главе городского округа с приложением протокола и заключения о результатах публичных слушаний.
118. Глава городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о направлении данного проекта для утверждения в Собрание представителейСусуманского городского округа или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.
119. Изменения в Правила утверждаются Собранием представителей Сусуманского городского округа. Обязательным приложением к решению Собрания являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту изменений и заключение о результатах публичных слушаний.
120. Изменения в Правила после утверждения подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте администрации городского округа в сети «Интернет».
121. Органы государственной власти, органы местного самоуправления городского округа, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.
122. **Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**
123. **Состав и назначение территорий общего пользования**
124. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.
125. Земельные участки в границах территорий, занятых парками, скверами могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов, игровых площадок, площадок для национальных игр; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; комплексов аттракционов, игровых залов, бильярдных; помещений для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе; танцплощадок, дискотек; летних театров и эстрад; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; хозяйственных корпусов; опорных пунктов полиции; общественных туалетов; резервуаров для хранения воды; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; дендропарков; и других подобных объектов.
126. Земельные участки в границах территорий, занятых набережными могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения стоянок автомобилей; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; игровых площадок, площадок для национальных игр; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); вспомогательных сооружений набережных: причалов, иных сооружений; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; опорных пунктов полиции; общественных туалетов; вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: бассейнов, фонтанов, малых архитектурных форм; и других подобных объектов.
127. Земельные участки в границах территорий, занятых бульварами, могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; опорных пунктов полиции; общественных туалетов; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.
128. Земельные участки в границах территорий, занятых площадями, улицами, проездами могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; малых архитектурных форм; опорных пунктов полиции; общественных туалетов; стоянок автомобилей; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.
129. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются для целей размещения объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 настоящей статьи, физическим или юридическим лицам в краткосрочную аренду (до пяти лет) в порядке, установленном нормативным правовым актом главы муниципального образования.
130. **Особенности землепользования на территориях общего пользования**
131. Территории общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон, не подлежат приватизации и не могут быть использованы в интересах отдельных граждан или юридических лиц.
132. Ограничение использования территории общего пользования осуществляется только на основании разрешения администрации городского округа на определенный срок.
133. На землях общего пользования запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов и транспортных средств.
134. На землях общего пользования запрещается размещение индивидуальных подземных и наземных инженерных сооружений, в том числе выгребных ям, емкостей и бункеров, овощных ям, колодцев, скважен и пр.
135. Инженерные коммуникации (линии электропередач, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения) в границах населенных пунктов городского округа необходимо размещать на территории общего пользования в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами, за исключением случаев, когда отсутствует техническая возможность такого размещения.
136. Размещение инженерно-технических объектов, предназначенных для обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяется документацией по планировке территории.
137. **Общий порядок предоставления земельных участков на территории Сусуманского городского округа**
138. Земельные участки на территории городского округа, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, для целей, не связанных со строительством и иных целей.
139. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, аренду, постоянное (бессрочное пользование) и безвозмездное срочное пользование на основании положений, утвержденных Собранием представителей Сусуманского городского округа.
140. **Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**
141. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется для размещения объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения в соответствии документами территориального планирования.
142. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, а также в пределах иных территорий, необходимых для обеспечения муниципальных нужд в соответствии с федеральными законами.
143. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.
144. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.
145. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения местного значения, а также автомобильных дорог местного значения и иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.
146. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются администрацией Сусуманского городского округа.
147. **Установление публичных и частных сервитутов**
148. В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты — право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.
149. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.
150. Частные сервитуты могут устанавливаться применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения частных интересов граждан и юридических лиц.
151. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативнымправовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Магаданской области,нормативнымправовым актом органа местного самоуправления с учетом градостроительной документации, правил землепользования и застройки в случаях, если это необходимо для обеспечения государственных или общественных нужд, без изъятия земельных участков. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которым установлен публичный сервитут.
152. Сервитуты могут устанавливаться дни ограниченного использования земельного участка в целях:
153. прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
154. использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
155. размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
156. проведения дренажных работ на земельном участке;
157. забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
158. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
159. сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
160. использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
161. временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.
162. Сервитут может быть срочным или постоянным.
163. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.
164. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.
165. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.
166. Границы зон действия публичных сервитутов дополнительно отображаются: на планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки, картографических материалах в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
167. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
168. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута..
169. **Инженерные изыскания**
170. Инженерные изыскания выполняются для подготовки документации по планировке территории, проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускается подготовка проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.
171. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения необходимых сведений о природных условиях территории, для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, объектов капитального строительства, для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций.
172. Инженерные изыскания могут выполняться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.
173. Регистрация инженерных изысканий на территории городского округа оформляется в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Магаданской области.
174. **Разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**
175. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.
176. Разрешение на строительство выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Магаданской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения и значения Магаданской области при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.
177. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Магаданской области или органом местного самоуправления округа в соответствии с их компетенцией.
178. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.
179. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.
180. Администрация округа имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.
181. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
182. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в соответствии с порядком, определенным статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.
183. **Строительный контроль и государственный строительный надзор**
184. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.
185. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.
186. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года №54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».
187. **Самовольно построенные объекты капитального строительства и самовольно установленные объекты, не являющиеся объектами капитального строительства**
188. Самовольным строительством объекта капитального строительства и самовольной установкой объекта, не являющегося объектом капитального строительства, является его строительство или установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном действующим законодательством порядке, либо установленное (построенное) без получения на это необходимых разрешений или с нарушением федеральных, областных и местных нормативных правовых актов.
189. Факт самовольного строительства объекта капитального строительства или самовольной установкой объекта, не являющегося объектом капитального строительства, устанавливается протоколом о самовольном строительстве (захвате земельного участка), который оформляется уполномоченным органом городского округа.
190. Протокол подписывается лицами, осуществившими самовольное строительство, размещение объектов капитального строительства, самовольную установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, которые расписываются в протоколе о факте ознакомления с ним и имеют право приложить к документу свои замечания или изложить мотивы своего отказа от подписания. При отказе лица от подписания протокола в нем делается соответствующая запись.
191. Протокол направляется в административную комиссию, которая рассматривает материалы о нарушении законодательства, и предложения о принятии мер административного воздействия к лицу, осуществившему самовольное строительство, размещение объекта (захват земельного участка), в соответствии с действующим законодательством.
192. Ввод в эксплуатацию либо отказ о вводе в эксплуатацию самовольной постройки - объекта капитального строительства осуществляется в судебном порядке.
193. Ввод в эксплуатацию либо отказ о вводе в эксплуатацию самовольной постройки - объекта, не являющегося объектом капитального строительства, выдается администрацией городского округа.
194. Снос самовольно построенного объекта капитального строительства и установленного объекта, не являющегося объектом капитального строительства, производится за счет виновника добровольно или по решению судебного органа, в случае неисполнения постановления администрации муниципального образования о сносе.
195. **Заключительные и переходные положения**
196. **Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правам**
197. Настоящие Правила и вносимые в них изменения вступают в силу со дня их официального опубликования.
198. В течение четырнадцати дней со дня утверждения настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
199. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты органов местного самоуправления Сусуманского городского округа по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
200. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.
201. Изменение размеров земельных участков и параметров объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, может производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия настоящим Правилам.
202. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, памятников истории и культуры. Для таких объектов решением Собрания представителей Сусуманского городского округа устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.
203. **Действие Правил по отношению к градостроительной документации**
204. Разработка Правил, а также внесение изменений в Правила осуществляется на основании и в соответствии с утвержденной градостроительной документацией: генеральным планом городского округа, проектом планировки территории.
205. По мере утверждения градостроительной документации, изменения законодательной и нормативной базы в текст и карты Правил вносятся соответствующие изменения и дополнения в порядке, определенном настоящими Правилами.

**Часть II. Градостроительное зонирование**

1. **Состав карт градостроительного зонирования правил землепользования и застройки**

Карты градостроительного зонирования Сусуманского городского округа представлены в виде картографических документов в следующем составе:

* 1. карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Сусуманского городского округа (приложение № 1);
	2. карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Сусуманского городского округа. Город Сусуман (приложение № 3);
	3. карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Сусуманского городского округа. Поселок Мяунджа (приложение № 5);
	4. карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Сусуманского городского округа. Поселок Холодный (приложение № 7);
	5. карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Сусуманского городского округа. Поселок Широкий (приложение № 9);
	6. карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Сусуманского городского округа (приложение № 2);
	7. карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Сусуманского городского округа. Город Сусуман (приложение № 4);
	8. карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Сусуманского городского округа. ПоселокМяунджа(приложение № 6);
	9. карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями ис­поль­зования территории Сусуманского городского округа. Поселок Холодный(приложение № 8);
	10. карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Сусуманского городского округа. Поселок Широкий (приложение № 10).
1. **Перечень территориальных зон, отображенных на картах градостроительного зонирования**

На картах градостроительного зонирования настоящих правил отображены границы территориальных зон:

* О1 — Зона делового, общественного и коммерческого назначения
* О2 — Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
* Ж1 — Зона застройки индивидуальными жилыми домами
* Ж2 — Зона застройки малоэтажными жилыми домами
* Ж3 — Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
* Сп1 — Зона специального назначения, связанная с захоронениями
* И — Зона инженерной инфраструктуры
* П1 — Производственная зона
* П2 — Коммунально-складская зона
* Т — Зона транспортной инфраструктуры
* Л — Зона лесов
* Р — Зона озеленения
* Сх1 — Зона сельскохозяйственных угодий
* Сх2 — Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
* ТОП — Зона территорий общего пользования
1. **Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на картах градостроительного зонирования**
2. Границы зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и Магаданской области, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления и могут не совпадать с границами территориальных зон.
3. На картах градостроительного зонирования настоящих Правил отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:
* водоохранные зоны рек и водоемов;
* прибрежные защитные полосы;
* береговые полосы;
* зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* контуры формирования запасов месторождения подземных вод;
* округа горно-санитарной охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей;
* особо охраняемые природные территории;
* зоны залегания полезных ископаемых;
* зоны затопления паводком 1 % обеспеченности;
* зоны возможного катастрофического затопления;
* санитарно-защитные зоны предприятий;
* санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередачи;
* охранные полосы водоводов;
* охранная зона газопровода;
* зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта;
* охранные зоны линий связи;
* линии ограничения застройки населенных пунктов вдоль автомобильных дорог;
* придорожные полосы автомобильных дорог;
* санитарно-защитная зона железной дороги;
* граница территории объекта культурного наследия.
1. Режим землепользования в границах зон с особыми условиями использования территорий, указанных в ч. 2 настоящей статьи, устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации и Магаданской области, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления. Общая характеристика таких зон приведена в ст. 62 настоящих Правил.

**Часть III. Градостроительные регламенты**

1. **Понятие градостроительного регламента**
2. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
3. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:
	1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
	2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
	3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Магаданской области.
4. Градостроительные регламенты настоящих Правил установлены с учетом:
5. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон;
6. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
7. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом Сусуманского городского округа;
8. видов территориальных зон;
9. требований охраны особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов.
10. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
11. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Границы территориальных зон должны определять принадлежность каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается.
12. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
13. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
14. в границах территорий общего пользования;
15. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
16. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
17. Использование земельных участков для размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (электро-, газо-, тепло-, водоснабжение, канализация, телефонизация и т. п.), является всегда разрешенным при условии их соответствия строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям устойчивого функционирования систем транспортной и инженерной инфраструктур, экологическим требованиям.
18. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.
19. Градостроительные регламенты территориальных зон Сусуманского городского округа включают следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
* основные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования или к условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
1. **Зонаделового, общественного и коммерческого назначения(О1)**
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида раз­решенного использо­вания земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | * многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования)
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * некоммерческие коммунальные предприятия;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | * аптеки;
* консультативные поликлиники;
* поликлиники;
* пункты оказания первой медицинской помощи
 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | * здания дошкольных образованных организаций;
* здания начального общего и среднего (полного) общего образования;
* здания художественных, музыкальных школ
 |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | * здания заведений среднего полного и профессионального образования
 |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлека­тельные центры (комплексы) | * торговые центры, торговые комплексы
 |
| 4.4 | Магазины | * магазины
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * административные здания и офисы некоммерческих организаций;
* отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * дома быта;
* пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания
 |
| 3.6 | Культурное развитие | * кинотеатры;
* библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
* клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
* музеи, выставочные залы
 |
| 3.7 | Религиозное использование | * культовые здания и сооружения без проведения обрядов, в том числе часовни;
* культовые здания и сооружения с проведением обрядов
 |
| 3.8 | Общественное управление | * здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления и их структурных подразделений;
* здания судов, учреждений уголовно-исполнительной системы;
* здания органов прокуратуры и правопорядка;
* здания и сооружения для государственной регистрации актов гражданского состояния (дворцы бракосочетаний, ЗАГСы и т.д.)
 |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | * здания редакционно-издательских и информационных организаций за исключением типографий
 |
| 4.0 | Предпринимательство | * рекламные агентства;
* фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
* фотосалоны
 |
| 4.1 | Деловое управление | * административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения
 |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | * здания кредитно-финансовых и страховых организаций (банки и их филиалы, учреждения кредитования)
 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * общежития;
* гостиницы, гостиничные комплексы
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 4.8 | Развлечения | * компьютерные центры, интернет-кафе;
* ночные клубы, дискотеки;
* многофункциональные развлекательные комплексы
 |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | * зеленые насаждения, парки;
 |
| 5.1 | Спорт | * бассейны (открытые или крытые);
* спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты;
* спортивные залы, спортивные клубы, игровые залы
 |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | * туристические агентства
 |
| 6.8 | Связь | * телевизионные и радиостудии
 |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность | * центры по предоставлению полиграфических услуг
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего порядка | * отделения, участковые пункты полиции
 |
| 12.0 | Земельные участ­ки (территории) общего пользования | Размещение объектов капитального строительства не предусмотрено |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * автостоянки подземные, надземные многоуровневые на отдельных земельных участках;
 |
| 2.0 | Жилая застройка | * жилищно-эксплуатационные организации;
* общежития.
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* подземные и встроенные в здания гаражи, и автостоянки.
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зонаразмещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | * размещение жилых домов со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, предназначенных для разделения на квартиры каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения)
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * дома ребенка;
* интернаты для престарелых и инвалидов;
* приюты, ночлежные дома
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * бани, сауны;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
* пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | * поликлиники, консультативные поликлиники;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* центры медицинской консультации населения;
* молочные кухни
 |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | * объекты скорой медицинской помощи и переливания крови;
* больницы, роддома, госпитали общего типа;
* реабилитационные восстановительные центры;
* хоспис
 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | * здания дошкольных образованных организаций;здания начального общего и среднего (полного) общего образования;здания художественных, музыкальных школ
 |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | * объекты дополнительного профессионального образования, послевузовского профессионального образования;
* здания по переподготовке и повышению квалификации специалистов;
* здания художественных, музыкальных училищ;
* средние специальные учебные заведения
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты
 |
| 3.6 | Культурное развитие | * библиотеки, читальные залы, архивы;
* здания культурно-досуговых учреждений (дворцы, дома культуры, центры культуры, центры народного творчества, социально-культурные комплексы, центры эстетического воспитания детей, клубы и дома творческой интеллигенции, центры традиционной культуры, дома ремесел и фольклора, национально-культурные центры);
* музеи, выставочные залы, художественные галереи;
* мастерские (художественные, скульптурные, столярные и др.);
* кинотеатры и кинозалы;
* площадки для празднеств и гуляний;
* зоопарки, океанариумы;
* цирки, зверинцы
 |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | * учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные мастерские;
* информационные, компьютерные центры
 |
| 4.0 | Предпринимательство | * рекламные агентства;
* фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
* транспортные агентства по продаже авиаи железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;
* фотосалоны;
* центры по предоставлению полиграфических услуг
 |
| 4.1 | Деловое управление | * офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
* юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации
 |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | * торговые комплексы
 |
| 4.3 | Рынки | * открытые мини-рынки общей площадью до 600 кв.м;
 |
| 4.4 | Магазины | * магазины
 |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | * отделения банков
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * гостиницы;
* общежития
 |
| 4.8 | Развлечения | * ночные клубы, дискотеки;
* бары, бильярдные;
* компьютерные центры, интернет-кафе;
* аквапарки, парки аттракционов, ипподромы;
* залы игровых автоматов и игровых площадок, а также размещение залов общественного питания для посетителей игорных зон
 |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | * зеленые насаждения, парки;
 |
| 5.1 | Спорт | * спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего порядка | * отделения, участковые пункты полиции
 |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность | * санатории, профилактории
 |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов капитального строительства не предусмотрено |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 2.0 | Жилая застройка | * многоквартирные жилые дома
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * автостоянки подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках
 |
| 6.8 | Связь | * антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
 |
| 4.3 | Рынки | * рынки открытые и закрытые
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * площадки для выгула собак;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания;
* отделения связи;
* почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* общественные туалеты;
* отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебного автотранспорта;
* парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зона застройки индивидуальными жилыми домами(Ж1)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида раз­решенного использо­вания земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | * жилой дом (одноквартирный; двухквартирный)
 |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | * отдельно стоящие односемейные дома с участками
 |
| 2.3 | Коммунальное обслуживание | * объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок
 |
| 2.4 | Бытовое обслуживание | * ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | * поликлиники, частные медицинские кабинеты
 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | * детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
* школы общеобразовательные, центры дополнительного образования
 |
| 4.4 | Магазины | * магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м
 |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | * зеленые насаждения, парки
 |
| 5.1 | Спорт | * спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
* спортплощадки, теннисные корты
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | * отделения, участковые пункты полиции
 |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов капитального строительства не предусмотрено |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | * жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
 |
| 4.8 | Развлечения | * клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв. м
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * индивидуальные бани, надворные туалеты;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* ветлечебницы без постоянного содержания животных;
* киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* объекты пожарной охраны;
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* площадки для сбора мусора;
* сады, огороды, палисадники;
* строения для содержания домашнего скота и птицы;
* теплицы, оранжереи;
* хозяйственные постройки;
* объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зона застройки малоэтажными жилыми домами(Ж2)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида раз­решенного использо­вания земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | * дома квартирного типа до 3 этажей с участками;
* многоквартирные дома не выше 3 этажей
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлини­ческое обслуживание | * амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи
 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | * детские сады, иные объекты дошкольного воспитания
 |
| 4.4 | Магазины | * магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 200 кв.м.
 |
| 4.8 | Развлечения | * залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы
 |
| 5.0 | Отдых(рекреация) | * зеленые насаждения, парки
 |
| 5.1 | Спорт | * спортплощадки, теннисные корты
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | * отделения, участковые пункты полиции
 |
| 12.0 | Земельные участки (терри­тории) общего пользования | * Размещение объектов капитального строительства не предусмотрено
 |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
* подземные и полуподземные автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей;
 |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | * ветлечебницы без содержания животных
 |
| 2.0 | Жилая застройка | * гостиницы
 |
| 4.0 | Предпринима­тельство | * киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* объекты торговли без ограничения площади
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * объект бытового обслуживания (баня; отделение связи; парикмахерская; почтовое отделение; пошивочное ателье; прачечная самообслуживания; приемный пункт прачечной/химчистки; ремонтная мастерская; телефонная/телеграфная станция; фотоателье/студия)
 |
| 5.1 | Спорт | * спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без)
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.
* гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);
* объекты пожарной охраны;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* хозяйственные постройки;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зона застройки среднеэтажными жилыми домами(Ж3)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида раз­решенного использо­вания земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | * многоквартирные жилые дома до 5 этажей;
* многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально-бытового и административного облуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг;
* АТС;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * почтовые отделения;
* телефонные и телеграфные станции
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | * аптеки;
* поликлиники
 |
| 3.5 | Образование и просвещение | * специальные учебные заведения;
* школы общеобразовательные, центры дополнительного образования
 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | * детские сады, иные объекты дошкольного воспитания
 |
| 3.6 | Культурное развитие | * библиотеки;
* музеи, вставочные залы
 |
| 4.1 | Деловое управление | * офисы, административные здания
 |
| 4.4 | Магазины | * магазины
 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * общежития
 |
| 5.1 | Спорт | * спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);
* спортивные площадки, теннисные корты
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего порядка | * отделения, участковые пункты полиции
 |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов капитального строительства не предусмотрено |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * АЗС, авторемонтные мастерские;
* гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
 |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | * ветлечебницы без содержания животных;
 |
| 2.0 | Жилая застройка | * гостиницы;
* дома-интернаты;
* жилищно-эксплуатационные службы на отдельном земельном участке
 |
| 4.0 | Предпринимательство | * киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* объекты торговли без ограничения площади
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * гаражи, встроенные в жилые дома;
* дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* объекты пожарной охраны;
* парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
* площадки для сбора мусора;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зона специального назначения, связанная с захоронениями(Сп1)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида раз­решенного использо­вания земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок
* резервуары для хранения воды
 |
| 3.7 | Религиозное использование | * объекты, связанные с отправлением культа
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * автостоянки различного типа
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | * объекты пожарной охраны
 |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | * аллеи, скверы
 |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | * объекты по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания)
* действующие кладбища;
* кладбища, закрытые на период консервации
 |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 4.4 | Магазины | * киоски, временные павильоны розничной торговли;
* аптеки;
* магазины общей площадью до 150 кв. м
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* отделения, участковые пункты полиции;
* оранжереи;
* хозяйственные корпуса;
* общественные туалеты;
* парковки;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зона инженерной инфраструктуры(И)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида раз­решенного использо­вания земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * основные водопроводные сооружения;
* канализационные очистные сооружения;
* насосные станции;
* котельные;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | * объекты пожарной охраны
 |
| 1. Условно разрешенные виды использования не установлены
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
* парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Производственная зона(П1)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида раз­решенного использо­вания земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | * гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * базы жилищно-эксплуатационных служб;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
* канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | * пункты оказания первой медицинской помощи
 |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | * проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории
 |
| 4.1 | Деловое управление | * офисы, конторы, административные службы
 |
| 4.4 | Магазины | * предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей
 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | * автобусные парки;
* автотранспортные предприятия;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия
 |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | * зеленые насаждения
 |
| 6.9 | Склады | * объекты складского назначения различного профиля
* промышленные и коммунально-складские предприятия III – V классов вредности
 |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | * промышленные и коммунально-складские предприятия I II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего порядка | * объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части;
* отделения, участковые пункты полиции
 |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | * скверы, бульвары
 |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * автозаправочные станции
 |
| 2.0 | Жилая застройка | * общежития
 |
| 6.8 | Связь | * антенны сотовой и спутниковой связи
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * почтовые отделения
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * бани
 |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | * ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
* ветеринарные приемные пункты
 |
| 4.0 | Предпринимательство | * банки, отделения банков;
* киоски, павильоны розничной торговли;
* магазины;
* аптеки
 |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | * проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования;
* гостиницы для кратковременного пребывания;
* предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий;
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Коммунально-складская зона(П2)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида раз­решенного использо­вания земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | * гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * жилищно-эксплуатационные службы;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | * аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи
 |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | * проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории
 |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | * станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия
 |
| 3.10.2 | Приюты для животных | * ветеринарные лечебницы с содержанием животных
 |
| 4.1 | Деловое управление | * офисы, конторы, административные службы
 |
| 4.3 | Рынки | * предприятия оптовой, мелкооптовой торговли
 |
| 4.4 | Магазины | * предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли
* магазины
 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * гостиницы
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей
 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | * автозаправочные станции
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия
 |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | * зеленые насаждения
 |
| 6.9 | Склады | * объекты складского назначения различного профиля;
* коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего порядка | * объекты пожарной охраны;
* отделения, участковые пункты полиции;
* пожарные части
 |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | * скверы, бульвары
 |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 6.8 | Связь | * антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи
 |
| 2.0 | Жилая застройка | * общежития
 |
| 4.5 | Предпринимательство | * отделения банков
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* бани, сауны
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * почтовые
* отдельно стоящие ОМВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* бани, сауны;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зона транспортной инфраструктуры(Т)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида раз­решенного использо­вания земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | * автодорожный вокзал;
* объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой автомобильного транспорта;
* сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автомобильным транспортом;
* специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дороги в чрезвычайных ситуациях
 |
| 7.4 | Воздушный транспорт | * аэропорт, аэродром;
* объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта;
* шумозащитные сооружения, устройства и лесонасаждения
 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | * АЗС различного типа;станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы
 |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * медпункты , аптеки;
* инженерные сооружения;
* объекты пожарной охраны;
* предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров;
* сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
* участковые пункты милиции и охраны порядка;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зоналесов (Л)**
3. В границах территорий лесов расположены земли лесного фонда, для которых градостроительный регламент не устанавливается.
4. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. **Зона рекреационного назначения (Р)**
6. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок
 |
| 3.6 | Культурное развитие | * летние театры, эстрады;
* рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
 |
| 4.0 | Предпринимательство | * прокат игрового и спортивного инвентаря
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 4.8 | Развлечения | * танцевальные площадки, дискотеки
 |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | * парки;
* зеленые насаждения
 |
| 5.1 | Спорт | * спортплощадки;
* комплексы аттракционов, бильярдные
 |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | * скверы, аллеи, бульвары;
* набережные
 |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 4.8 | Развлечения | * помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * хозяйственные корпуса;
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
* вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* участковые пункты полиции;
* общественные туалеты;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* оранжереи;
* объекты пожарной охраны;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зона сельскохозяйственных угодий(Сх1)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида раз­решенного использо­вания земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 1.5 | Садоводство | * осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | * участковые пункты полиции
 |
| 13.1 | Ведение огородничества | * осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции
 |
| 13.2 | Ведение садоводства | * садовые дома, летние сооружения;
* сады
* коллективные овощехранилища
 |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * физкультурно-оздоровительные сооружения;
* пункты оказания первой медицинской помощи
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * лесозащитные полосы;
* общественные резервуары для хранения воды;
* площадки для мусоросборников;
* помещения для охраны коллективных садов;
* постройки для содержания мелких домашних животных;
* противопожарные водоемы;
* строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения(Сх2)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида раз­решенного использо­вания земельного участка (с указанием кода классификатора) | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования
 |
| 1.0 | Сельскохозяйственное использование | * производственные предприятия сельского хозяйства;объекты личного подсобного хозяйства;
 |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | * цеха по переработке продукции
 |
| 1. Условно разрешенные виды использования
 |
| 4.0 | Предпринимательство | * торговые объекты
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * пункты первой медицинской помощи
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * автозаправочные станции
 |
| 1. Вспомогательные виды разрешенного использования
 |
|  | В соответствии с основным видом разрешенного использования | * административные помещения;
* хозяйственные корпуса;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
* лесозащитные полосы;
* площадки для мусоросборников;
* помещения для охраны;
* магазины по продаже производимой продукции;
* противопожарные водоемы
 |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зона территорий общего пользования (ТОП)**
3. В границах территорий общего пользования градостроительный регламент не устанавливается.
4. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. **Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**
6. Для территориальных зон устанавливаются предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

| Код зоны | Наименование зоны | Предельная площадь земельных участков, кв. м | Предельное количество этажей | Мини­мальные отступы от границ земельного участка,м | Макси­мальный процент застройки в границах земельного участка |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Мини­мум | Мак­симум | Мини­мум | Мак­симум |
| О1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения  | 800 | 7 000 | 1 | 5 | 10 | 40 |
| О2 | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения | 700 | 6 000 | 1 | 5 | 6 | 40 |
| О3 | Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности  | 800 | 10 000 | 1 | 5 | 6 | 60 |
| Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами | 300 | 2 000 | 1 | 2 | 3 | 60 |
| Ж2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами | 200 | 25 000 | 1 | 3 | 6 | 40 |
| Ж3 | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами | 400 | 20 000 | 2 | 5 | 3 | 40 |
| Сп1 | Зона специального назначения, связанная с захоронениями | 6 000 | 1 млн | 1 | 2 | 3 | 5 |
| Сп2 | Зона специального назначения, связанная с государственными объектами | не установлены |
| И | Зона инженерной инфраструктуры | не установлены |
| П1 | Производственная зона | 400 | 300 000 | 1 | 3 | 3 | 60 |
| П2 | Коммунально-складская зона  | 400 | 400 000 | 1 | 3 | 3 | 60 |
| Т | Зона транспортной инфраструктуры | не установлены |
| Л | Зона лесов  | не подлежат установлению |
| Р | Зона озеленения  | 800 | 100 000 | 1 | 3 | 3 | 5 |
| Сх1 | Зона сельскохозяйственных угодий | 600 | 2 000 | 1 | 2 | 3 | 20 |
| Сх2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения | 400 | 50 000 | 1 | 2 | 3 | 40 |
| ТОП | Зона территорий общего пользования  | не подлежат установлению |

1. **Ограничения землепользования и застройки
в части санитарной охраны территорий**
2. На картах территориальных зон выделены зоны земель, занятых водными объектами. Использование водных объектов регулируется водным законодательством.
3. На картах зон с особыми условиями использования территории выделены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:
* водоохранные зоны водных объектов;
* зоны прибрежных защитных полос водных объектов;
* зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения (водозабора);
* санитарно-защитные зоны промышленных предприятий;
* охранные разрывы наземных линий электроснабжения,
* санитарно-защитные зоны кладбищ.
* санитарно-защитные зоны полигонов твёрдых бытовых отходов.
* охранная зона стационарных пунктов наблюдений метеостанций;
* особо охраняемые природные территории.
1. **Охранные зоны электрических сетей** устанавливаются согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» вдоль воздушных линий электропередач с горизонтальным расположением проводов по обе стороны линии на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ – до 20 кВ – 10 метров, 35 кВ - 15 метров, 110 кВ - 20 метров, 150-220 кВ – 25 м, 330, 500 кВ - 30 метров.
2. **Охранные зоны линий и сооружений связи.**Согласно Федеральному закону Российской Федерации от 07.09.2003 № 126-ФЗ «О связи» предоставление земельных участков организациям связи, порядок (режим) пользования ими, в том числе установления охранных зон сетей связи и сооружений связи и создания просек для размещения сетей связи, основания, условия и порядок изъятия этих земельных участков устанавливаются земельным законодательством Российской Федерации.
3. Для охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются зоны охраны, в пределах которых вводятся особый правовой режим использования земель. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяются земельным кодексом и водным законодательством.
4. Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос уточняются в проектах водоохранных зон из конкретных условий планировки и застройки.
5. **Водоохранная зона водных объектов** выделена для обеспечения правовых условий формирования водоохранных зон — территорий, которые примыкают к береговой линии моря, рек, ручьев, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.Для рек Берелёх, Сусуман и других рек протяженностью более 50 км водоохранная зона установлена шириной 200 м, **прибрежные защитные полосы**— 50 м. Для рек, ручьев протяженностью менее 10 километров от истока до устья, озер водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой, радиус водоохраной зоны устанавливается в размере 50 метров.
6. В границах воохранных зон запрещается:
* проведение авиационно-химических работ,
* применение химических средств с вредителями, болезнями растений и сорняками,
* размещение складов ядохимикатов, минеральных и горюче-смазовных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест захоронения и складирования промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,
* складирование навоза и мусора,
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов,
* размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях с дачных и огородных участков,
* проведение рубок главного пользования.
1. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:
2. централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;
3. сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;
4. локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса;
5. сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.
6. В границах водоохранных зон: требуют согласования:
* строительство и реконструкция зданий и сооружений, коммуникаций;
* добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.
1. Предельные параметры использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства принимаются в соответствии с параметрами, соответствующих территориальных зон.
2. **Зона прибрежных защитных полос** водных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных.
3. Прибрежные защитные полосы устанавливаются в границах водоохранных зон, на их территориях вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.
4. В границах прибрежных защитных полос запрещается:
* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов;
* выпас скота;
* установка сезонных стационарных палаточных городков;
* размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство.
1. Установление водоохранных зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;
2. На расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнения, засорения и истощения водных объектов.
3. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования для рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.
4. Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.
5. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.
6. Предельные параметры использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства принимаются в соответствии с параметрами, соответствующих территориальных зон.
7. **Зоны затопления и подтопления.** Для территории Сусуманского городского округа с обилием рек и ручьев актуальным является вопрос о границах зон затопления и подтопления. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления» такие границы определяются Федеральным агентством водных ресурсов на основании предложений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подготовленных совместно с органами местного самоуправления. Зоны затопления и подтопления считаются определенными с даты внесения в государственный кадастр недвижимости сведений об их границах.
8. Для санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения устанавливаются **зоны санитарной охраны**источников питьевого водоснабжения.ЗСО организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.
9. В зонах санитарной охраны осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.
10. В границах **санитарно-защитных зон** запрещается размещение:
* зданий и помещений для проживания людей;
* коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
* предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды не допускается размещать в границах санитарно-защитных зон и на территории промпредприятий других отраслей промышленности;
* спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.
1. В санитарно-защитных зонах предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых пищевых объектов при исключении взаимного негативного воздействия;
2. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.
3. Предельные параметры использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства принимаются в соответствии с параметрами, соответствующих территориальных зон.
4. Размеры СЗЗ для предприятий, сооружений и иных объектов населённых пунктов Сусуманского городского округа:

| №п/п | Предприятие | Нормативный размер СЗЗ, м |
| --- | --- | --- |
| 1 | Электроподстанции | По расчету |
| 2 | Центральная котельная | По расчету |
| 3 | Электрокотельная | 50 |
| 4 | Водозабор, I пояс | 50 |
| 5 | Резервуары чистой воды | 200 |
| 6 | Очистные сооружения | 200 |
| 7 | АЗС, Склад ГСМ | 100 |
| 8 | Пожарное депо | 50 |
| 9 | Физкультурно-оздоровительные сооружения | 50 |
| 10 | Производственные базы, автопредприятия | 100 |
| 11 | Гаражи | 50 |
| 12 | Кладбище | 300 |
| 13 | Банно-прачечный комбинат | 100 |
| 14 | Полигоны ТБО | 500 |
| 15 | Хвостохранилище | 500 |
| 16 | Аэродром | По расчету |
| 17 | Вертолетная площадка | По расчету |
| 18 | Метеостанция | 200 |

1. В целях обеспечения сохранности и создания нормальных условий эксплуатации линейных объектов инженерных коммуникаций устанавливаются охранные коридоры, в которых использование земельных участков регулируется соответствующей нормативно-технической документацией.
2. **Охранные зоны**объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры устанавливаются в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов, исключения возможности их повреждения.
3. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.
4. Охранные зоны электросетевого хозяйства, в т.ч. ВЛ устанавливаются:
5. вдоль воздушных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:
6. вдоль подземных кабельных линий электропередачи — в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);
7. вдоль подводных кабельных линий электропередачи — в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;
8. вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) — в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.
9. **Ограничения землепользования и застройки в части охраны историко-культурного наследия и природных объектов**
10. С целью сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры, включая объекты археологического наследия) устанавливаются границы территорий объектов культурного наследия.
11. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия регионального и местного (муниципального) значения — в порядке, установленном законами Магаданской области.
12. Хозяйственная деятельность на земельных участках, включающих объекты культурного наследия, регулируется Федеральным законом «Об объектах культурного наследия» и должна обеспечивать сохранение объекта охраны. При этом допускается проведение археологических полевых работ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия, а также обеспечения доступа к нему граждан.
13. **Объекты культурного наследия (памятники археологии).**На территории Сусуманского городского округа находится 9 объектов культурного наследия — памятников археологии:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Датировка | Местоположение |
| 1 | Перевальная, стоянка, (культурный слой) | неолит | Перевал с Кунтека на оз. Дарпир |
| 2 | Момонтай, стоянка | I тыс. до н.э. | Западный берег оз. Момонтай, на террасе в 600 м к югу от домика рыбака у дороги |
| 3 | Придорожная, стоянка | III тыс. до н.э. | Левый берег р. Хатакчан в устье |
| 4 | Хатаккчан, стоянка | II тыс. до н.э. | Левый берег руч. Солнечный в 1500 м. от устья. |
| 5 | Солнечная, стоянка | II тыс.лет. до н.э. | Мыс в восточной части оз. Малык |
| 6 | Уи, стоянка | IV тыс.лет. до н.э. | Правый берег р. Хевканда, в 800 м. восточнее моста через р. Хевканда (дорога Сусуман-Буркандя). |
| 7 | Хевканда, стоянка | I тыс.лет. до н.э. | Западный берег оз. Момонтай, на террасе в 50 км от домика рыбака у дороги. |
| 8 | Зима, стоянка | V тыс.лет. до н.э. | Приустьевый мыс при впадении р. Зима в оз. Момонтай |
| 9 | Малык 1,стоянка, (культурный слой) | II тыс.лет. до н.э. | На мысу в южной части оз. Малык |

1. **Объекты культурного наследия (памятники истории).**На территорииСусуманского городского округа имеется следующий объект культурного наследия регионального значения — Памятник и братская могила военным летчикам экипажа Ковылина, погибшим во время Великой Отечественной войны 20 ноября 1942 г., датировка — 1949 г. Находится на 745 км федеральной автомобильной дороги Р-504 «Колыма».

Перечень объектов культурного наследия (памятников истории) местного значения:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Датировка | Местоположение |
| 1 | Памятник «Узникам Колымы» | 2000 год | 686 км федеральной автомобильной дороги «Колыма» (Аркагалинский перевал) |
| 2 | Мемориальный камень в память о геологоразведчиках, строителях и жителях п. Нексикан | 2012 год | 654 км федеральной автомобильной дороги «Колыма» (место бывшего п. Нексикан) |
| 3 | Могила и надгробие Комарецкого П. Г. младшего сержанта милиции | 1952 год | г. Сусуман, старое кладбище в районе аэропорта |
| 4 | Памятник (бюст) Комарецкому П. Г. младшему сержанту милиции | - | г. Сусуман, ул. Раковского,1 |
| 5 | Стела памяти погибшим в годы Великой Отечественной войны | - | г. Сусуман, зона бывшего городского парка |
| 6 | Стела памяти погибшим в годы Великой Отечественной войны | - | п. Мяунджа |
| 7 | Могила участника Великой Отечественной войны Н. А. Акишина(Герой Советского союза) | 1964 год | Старое кладбище в районе п. Большевик |
| 8 | Аэровокзал г. СусуманДеревянное здание - памятник сотрудничества США и СССР в годы Великой Отечественной войны | 1942 год | г. Сусуман, Аэропорт |
| 9 | А/м Татра – памятник интернациональной дружбе | - | г. Сусуман |
| 10 | Памятник М. Ф. Фрунзе | - | п. Холодный, ул. Раковского,1 |
| 11 | Постамент памяти погибшим в годы Великой Отечественной войны | 2016 год | г. Сусуман, ул. Советская,(Сквер Памяти) |
| 12 | Сквер Памяти | 2016 год | г. Сусуман, ул. Советская |
| 13 | Сквер Дружбы(открыт в Дни проведения областного фестиваля «Золотые россыпи Колымы») | 2002 год | г. Сусуман, ул. Набережная, 3, 5 |
| 14 | Городской сад (зона отдыха бывшего городского парка) | - | г. Сусуман, ул. Новая,1 |

1. **Особо охраняемые природные территории:**
2. Памятник природы регионального значения «Тасканский», создан с целью сохранения флоры.

Памятник природы регионального значения «Омулевский», создан с целью сохранения флоры. Перечень основных объектов охраны: опорный разрез.

1. Государственный природный заказник регионального значения «Хинике».Заказник создан с целью охраны и воспроизводства диких зверей и птиц, проведения комплекса биотехнических мероприятий, направленных на увеличение их численности. Перечень основных объектов охраны: все промысловые виды животных.
2. Ограничения использования природных объектов устанавливаются природоохранным законодательством.