

ПРОЕКТ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ТЕНЬКИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА МАГАДАНСКОЙ
ОБЛАСТИ

2017

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	5
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в настоящих Правилах	5
Статья 2. Цели разработки правил землепользования и застройки.....	8
Статья 3. Состав и содержание правил землепользования и застройки	8
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	9
Статья 4. Полномочия Собрания представителей Тенькинского городского округа в области землепользования и застройки	9
Статья 5. Полномочия Администрации Тенькинского городского округа в области землепользования и застройки	9
Статья 6. Полномочия Главы городского округа в области землепользования и застройки	11
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке.....	11
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....	12
Статья 8. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	12
Статья 9. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	12
Статья 10. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	13
ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	14
Статья 11. Назначение, виды и состав документации по планировке территории городского округа.....	14
Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории	15
Статья 13. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков	16
ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	17
Статья 14. Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	17
Статья 15. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений.....	17
Статья 16. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	18
Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	19
Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории	19

ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	20
Статья 19. Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки	20
Статья 20. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки	20
ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	21
Статья 21. Особенности землепользования на территориях общего пользования	21
Статья 22. Общий порядок предоставления земельных участков на территории Тенькинского городского округа	22
Статья 23. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд	22
Статья 24. Установление публичных и частных сервитутов	22
Статья 25. Инженерные изыскания	24
Статья 26. Разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию....	24
Статья 27. Муниципальный земельный контроль на территории городского округа.....	25
Статья 28. Самовольно построенные, размещенные объекты капитального строительства и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства	25
Статья 29. Состав и назначение территорий общего пользования.....	26
ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	27
Статья 30. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правам	27
Статья 31. Действие Правил по отношению к градостроительной документации.....	27
ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ	29
Статья 32. Состав карт градостроительного зонирования правил землепользования и застройки	29
Статья 33. Перечень территориальных зон, отображенных на картах градостроительного зонирования.....	29
Статья 34. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на картах градостроительного зонирования	30
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	31
Статья 35. Понятие градостроительного регламента.....	31
Статья 36. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)	32
Статья 37. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2)	34
Статья 38. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3)	35
Статья 39. Зона жилой застройки специального вида (Ж5)	36
Статья 40. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)	37
Статья 41. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2).....	39
Статья 42. Общественно-деловая зона специального вида (О4)	43
Статья 43. Производственная зона (П1).....	44
Статья 44. Зона инженерной инфраструктуры (И)	47
Статья 45. Зона транспортной инфраструктуры (Т)	48
Статья 46. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ1).....	50
Статья 47. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ2).....	51
Статья 48. Зона рекреационного назначения (Р)	53
Статья 49. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП1)	54
Статья 50. Зона территорий общего пользования (ЗОП).....	55
Статья 51. Зона улично-дорожной сети (УДС).....	55

Статья 52. Градостроительные регламенты по видам ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с действующим законодательством56

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. 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 государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе»;

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 образования Тенькинский 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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 строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в т. ч. линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее — линейные объекты);

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 временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

21) **объект, не являющийся объектом капитального строительства** — сооружение, не связанное прочно с землей, перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

22) **объекты недвижимости** — земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

23) **органы местного самоуправления городского округа**: высшее должностное лицо Тенькинского городского округа — глава Тенькинского городского округа (далее — Глава городского округа); исполнительно-распорядительный орган Тенькинского городского округа — администрация Тенькинского городского округа (далее — администрация округа); представительный орган Тенькинского городского округа — Собрание представителей Тенькинского 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.

Статья 2. Цели разработки правил землепользования и застройки

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

1) создания условий для устойчивого развития территории Тенькинского городского округа Магаданской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории Тенькинского 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.

Статья 3. Состав и содержание правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки Тенькинского 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, 11). На картах градостроительного зонирования также отражены границы зон с особыми условиями использования территорий (приложения 2, 4, 6, 8, 10, 12).

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 Тенькинского 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.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 4. Полномочия Собрания представителей Тенькинского 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 городского округа документов территориального планирования муниципального образования, в том числе вносимых в них изменений, нормативов градостроительного проектирования, правил землепользования и застройки, подготовленных на основе документов территориального планирования документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) утверждение генерального плана городского округа;

4) утверждение порядка организации благоустройства и озеленения городского округа;

5) установление ставок земельного налога и арендной платы;

6) утверждение в соответствии с федеральными законами порядка предоставления, использования и изъятия земельных участков;

7) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных принимать решения в области землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Собрания представителей Уставом муниципального образования, решениями Собрания представителей, соответствующим законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Полномочия администрации Тенькинского городского округа в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации Тенькинского городского округа в области землепользования и застройки относятся:

1) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования земель в границах округа, находящихся в муниципальной собственности, и градостроительной деятельности;

2) разработка и проведение в пределах своей компетенции муниципальной политики в вопросах архитектурной и градостроительной деятельности, координации работы муниципальных учреждений, предприятий в вопросах комплексного развития округа в соответствии с генеральным планом;

3) организация подготовки генерального плана округа и иной градостроительной документации; разработка правил землепользования и застройки территории округа; обеспечение на основе градостроительной документации поселка исполнения утвержденных программ строительства муниципальных объектов жилищно-коммунального хозяйства, социально-культурного назначения;

4) обеспечение в установленном законодательством порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории округа;

5) планирование застройки, территориальное зонирование земель территории округа;

б) осуществление подготовки и утверждения градостроительных планов земельных участков применительно к застроенным и предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам;

7) обеспечение подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования;

8) обеспечение подготовки проектов границ земельных участков в пределах своей компетенции;

9) обеспечение выбора земельных участков в пределах своей компетенции на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями;

10) обеспечение согласования землеустроительной документации в пределах своей компетенции;

11) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, о предоставлении разрешения на реконструкцию объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

12) осуществление контроля за строительством; выдача разрешения на строительство объектов; приостановление строительства, которое ведется с нарушением законодательства о градостроительстве, проектов, экологических, санитарных, строительных норм и правил в порядке, установленном федеральным и областным законодательством;

13) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

14) осуществление строительного контроля над работой муниципальных предприятий по строительству, содержанию и ремонту дорог, объектов благоустройства, озеленению территории;

15) строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и объектов благоустройства для муниципальных нужд;

16) организация благоустройства и озеленения территории Тенькинского городского округа;

17) контроль за использованием территорий и инфраструктуры поселка;

18) осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель на территории Тенькинского городского округа в соответствии с полномочиями, определенными соответствующими муниципальными правовыми актами;

19) в соответствии с законодательством управляет и распоряжается земельными участками, обособленными водными объектами, лесами, расположенными в границах округа, предоставляет земельные участки гражданам и юридическим лицам, передает в собственность и сдает в аренду, изымает земельные участки, взимает плату за аренду и выкуп земельных участков;

20) обеспечение сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;

2. Иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации муниципального образования в соответствии с правовыми актами органов местного самоуправления Тенькинского городского округа.

Статья 6. Полномочия главы Тенькинского городского округа в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Главы городского округа в области землепользования и застройки относятся:

1) подписание и обнародование в порядке, установленном уставом муниципального образования, нормативных правовых актов в области землепользования и застройки, принятые представительным органом муниципального образования;

2) издание в пределах своих полномочий правовых актов администрации Тенькинского городского округа в области землепользования и застройки в виде постановлений и распоряжений:

а) принятие решений о назначении публичных слушаний;

б) принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;

в) руководство Комиссией по землепользованию и застройке;

г) утверждение документации по планировке территории;

д) утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

3) в соответствии с федеральным законодательством принятие мер к приостановлению строительства, реконструкции, эксплуатации объектов независимо от форм собственности в случае нарушения законодательства.

2. Принятие решений о подготовке проекта генерального плана муниципального образования, а также решений о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений.

3. Иные полномочия Главы городского округа, отнесенные к его компетенции в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее — Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом Тенькинского городского округа в области землепользования и застройки. Она формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому главой городского округа. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при главе городского округа.

3. К полномочиям Комиссии относятся:

1) подготовка проекта правил землепользования и застройки городского округа;

2) рассмотрение предложений заинтересованных лиц о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа;

3) подготовка проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа;

4) проведение публичных слушаний:

а) по проекту Правил землепользования и застройки Тенькинского городского округа;

б) по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Тенькинского городского округа;

в) по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

г) по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- д) по вопросу изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;
- 5) направление извещений (сообщений) о проведении публичных слушаний в случаях, предусмотренных законодательством;
- б) анализ результатов публичных слушаний;
- 7) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- 8) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

1. 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.

2. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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

1. 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.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со ст. 16 настоящих Правил.

3. 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.

4. 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 Тенькинского городского округа, иной официальной информации в средствах массовой информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области в сети «Интернет».

5. 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.

6. 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.

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

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. 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. Оно 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории

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

1. 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.

2. Общие требования к документации по планировке территории устанавливаются в соответствии со статьями 41–44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизирован в техническом задании на подготовку градостроительной документации, исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

3. 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 учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

5. В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.

Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории городского округа принимается Главой городского округа. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

2. 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.

3. 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.

4. В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного обеспечения территории и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.

5. 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».

6. 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 округа.

7. Проекты планировки и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Администрация округа направляет главе городского округа подготовленную 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.

9. Глава городского округа 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.

10. 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 «Тенькинский городской округ» Магаданской области, на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

11. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденном в составе документации по

планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

12. Подготовка, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории округа, в виде отдельного документа регулируется в порядке, устанавливаемом постановлением Главы городского округа.

Статья 13. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Градостроительный план земельного участка заполняется по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и утверждается решением Главы городского округа. При подготовке градостроительного плана земельного участка учитываются требования действующего законодательства, местные нормативы градостроительного проектирования и настоящие Правила.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется уполномоченным органом в соответствии с регламентом, утвержденным органом местного самоуправления.

4. 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.

5. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

6. Срок действия градостроительных планов земельных участков устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации. Срок действия градостроительного плана земельного участка может быть продлен по заявлению заказчика.

7. Градостроительный план земельного участка не дает право на начало строительства, реконструкции объекта без соответствующего разрешения, получаемого в установленном порядке.

Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Инициаторами проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности могут являться Собрание представителей Тенькинского городского округа, администрация муниципального образования, глава городского округа, физические и юридические лица, иные заинтересованные лица в соответствии с действующим законодательством.

5. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава городского округа.

6. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Тенькинского городского округа, иной официальной информации в средствах массовой информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области в сети «Интернет».

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

1. 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.

2. 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. Срок проведения публичных слушаний по этому вопросу не может длиться более одного месяца.

3. 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 пятнадцати дней со дня принятия главой городского округа решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила.

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

1. В случаях, определённых главой 4 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. 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.

5. Глава 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.

6. 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.

7. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией Тенькинского городского округа.

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5. 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 городского округа.

6. 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 об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

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

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся уполномоченным органом администрации городского округа по решению его главы.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через десять дней со дня проведения публичных слушаний администрация муниципального образования направляет Главе городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

4. 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.

Глава 6. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

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

1. 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.

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию могут быть направлены:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами государственной власти Магаданской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;

4) 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.

3. Предлагаемые изменения могут относиться к тексту настоящих Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Статья 20. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. 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.

2. 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 настоящие Правила или об отклонении

предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

3. 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 Правила. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся в соответствии со ст. 15 настоящих Правил.

4. 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.

5. 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 представителей Тенькинского городского округа или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

6. Изменения в Правила утверждаются Собранием представителей Тенькинского городского округа. Обязательным приложением к решению Собрания являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту изменений и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Изменения в Правила после утверждения подлежат опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Тенькинский городской округ» Магаданской области в сети «Интернет».

8. Органы государственной власти, органы местного самоуправления городского округа, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

Глава 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 21. Особенности землепользования на территориях общего пользования

1. 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.

2. Ограничение использования территории общего пользования осуществляется только на основании разрешения администрации городского округа на определенный срок.

3. На землях общего пользования запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов и транспортных средств.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

Статья 22. Общий порядок предоставления земельных участков на территории Тенькинского городского округа

1. Земельные участки на территории городского округа, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, для целей, не связанных со строительством и иных целей.

2. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, аренду, постоянное (бессрочное пользование) и безвозмездное срочное пользование на основании положений, утвержденных Собранием представителей Тенькинского городского округа.

Статья 23. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. 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.

2. 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.

3. 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 пяти лет.

4. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

5. 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.

6. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются администрацией Тенькинского городского округа.

Статья 24. Установление публичных и частных сервитутов

1. 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.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

3. Частные сервитуты могут устанавливаться применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения частных интересов граждан и юридических лиц.

4. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Магаданской области, нормативным правовым 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.

5. Сервитуты могут устанавливаться для ограниченного использования земельного участка в целях:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

6. Сервитут может быть срочным или постоянным.

7. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

12. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута..

Статья 25. Инженерные изыскания

1. 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.

2. 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.

3. Инженерные изыскания могут выполняться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

4. Регистрация инженерных изысканий на территории городского округа оформляется в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Магаданской области.

5. Отчет о выполненных инженерных изысканиях заказчик обязан безвозмездно в одном экземпляре передать в отдел архитектуры, градостроительства и дорожного хозяйства для включения в ИСОГД.

Статья 26. Разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. 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.

2. 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 и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путём выкупа. 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 городского округа в соответствии с их компетенцией.

3. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

4. 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.

5. Администрация городского округа имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

6. 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.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

8. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьёй 55 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 27. Муниципальный земельный контроль на территории городского округа

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года №54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

Статья 28. Самовольно построенные, размещенные объекты капитального строительства и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. Ввод в эксплуатацию либо отказ о вводе в эксплуатацию самовольной постройки — объекта капитального строительства разрешается в судебном порядке.

6. Ввод в эксплуатацию либо отказ о вводе в эксплуатацию самовольной постройки — объекта, не являющегося объектом капитального строительства, рассматривается администрацией городского округа.

7. Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного вреда.

8. 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 Тенькинского городского округа Магаданской области о сносе.

Статья 29. Состав и назначение территорий общего пользования

1. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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 городского округа.

Глава 8. Заключительные и переходные положения

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

1. Настоящие Правила и вносимые в них изменения вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. В течение четырнадцати дней со дня утверждения настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты органов местного самоуправления Тенькинского городского округа по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

5. 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.

6. 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 Собрании представителей Тенькинского 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.

Статья 31. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. 1. Правила разрабатываются на основе утвержденной градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории городского округа.

2. В целях обеспечения градостроительной деятельности актуальной градостроительной документацией, соответствующей законодательству, государственным нормам и правилам, настоящим Правилам, при осуществлении правового зонирования органы местного самоуправления могут принимать решения:

1) о разработке новой градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории городского округа (генеральный план) и о настройке территорий округа, населенного пункта (проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры);

2) о корректировке ранее утвержденной градостроительной документации.

3. В период разработки новой или корректировки ранее утвержденной градостроительной документации действует ранее утвержденная градостроительная документация в части, не противоречащей действующим правилам землепользования и застройки.

4. 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

Статья 32. Состав карт градостроительного зонирования правил землепользования и застройки

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

- 1) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Тенькинского городского округа (приложение № 1);
- 2) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Тенькинского городского округа. Поселок Усть-Омчуг (приложение № 3);
- 3) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Тенькинского городского округа. Поселок Омчак (приложение № 5);
- 4) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Тенькинского городского округа. Поселок Мадаун (приложение № 7);
- 5) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Тенькинского городского округа. Поселок им. Гастелло (приложение № 9);
- 6) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Тенькинского городского округа. Поселок Транспортный (приложение № 11);
- 7) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Тенькинского городского округа (приложение № 2);
- 8) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Тенькинского городского округа. Поселок Усть-Омчуг (приложение № 4);
- 9) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Тенькинского городского округа. Поселок Омчак (приложение № 6);
- 10) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Тенькинского городского округа. Поселок Мадаун (приложение № 8);
- 11) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Тенькинского городского округа. Поселок им. Гастелло (приложение № 10);
- 12) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Тенькинского городского округа. Поселок Транспортный (приложение № 12).

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

На картах градостроительного зонирования настоящих правил отображены границы территориальных зон:

- Ж1 — Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж2 — Зона застройки многоквартирными жилыми домами;
- Ж3 — Зона жилой застройки специального вида;
- О1 — Зона делового, общественного и коммерческого назначения;
- О2 — Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- О4 — Общественно-деловая зона специального вида;
- П1 — Производственная зона;
- И — Зона инженерной инфраструктуры;
- Т — Зона транспортной инфраструктуры;
- СХ1 — Зона сельскохозяйственных угодий;

- СХ2 — Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения;
- Л — Зона лесов;
- Р — Зона рекреационного назначения;
- СП1 — Зона специального назначения, связанная с захоронениями;
- ЗОП — Зона территорий общего пользования.

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

1. 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.

2. 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;
- охранный 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.

3. 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. 52 настоящих Правил.

Часть III. Градостроительные регламенты

Статья 35. Понятие градостроительного регламента

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. 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.

3. Градостроительные регламенты настоящих Правил установлены с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом Тенькинского городского округа;

4) видов территориальных зон, согласно таблице 2.1;

5) требований охраны особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов.

4. 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.

5. 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.

6. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

7. 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.

8. 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.

9. Градостроительные регламенты территориальных зон Тенькинского 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.

Статья 36. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

N п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	<ul style="list-style-type: none"> – индивидуальные жилые дома с прилегающими земельными участками; – блокированные жилые дома с прилегающими земельными участками; – индивидуальные бани, надворные туалеты; – индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Обслуживание жилой застройки (2.7)	– аптечные пункты;
2.2	Социальное обслуживание (3.2)	<ul style="list-style-type: none"> – дома-интернаты для престарелых и инвалидов, детские дома; – почтовые отделения, телефон, телеграф.
2.3	Дошкольное, начальное и среднее общее	<ul style="list-style-type: none"> – детские дошкольные учреждения; – школы (начальные и средние).

	образование (3.5.1)	
2.4	Культурное развитие (3.6)	– отделения и филиалы библиотек;
2.5	Религиозное использование (3.7)	– культовые объекты.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1	Животноводство (1.7)	– строения для содержания домашнего скота и птицы (в пределах личных земельных участков — без нарушения принципов добрососедства);
3.2	Овощеводство (1.3)	– теплицы, оранжереи;
3.3	Коммунальное обслуживание (3.1)	– объекты пожарной охраны;
3.4	Объекты гаражного назначения (2.7.1)	– отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок (в пределах личных земельных участков без нарушения принципов добрососедства);
3.5	Общественное питание (4.6)	– предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв. м;
3.6	Магазины (4.4)	– магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 100 кв. метров;
3.7	Обслуживание жилой застройки (2.7)	– хозяйственные постройки.
3.8	Ветеринарное обслуживание (3.10)	– ветлечебницы без постоянного содержания животных;

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) размеры земельных участков:
 - от 400 до 1000 кв. м;
- 2) максимальное количество этажей:
 - не более 2 этажей с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;
 - высота от уровня земли до верха плоской кровли — не более 9,6 м;
 - до конька скатной кровли — не более 13,6 м;
 - высота для вспомогательных строений:
 - высота от уровня земли до верха кровли не более 4 м;
 - до конька скатной кровли — не более 7 м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков:
 - отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 3 м;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:
 - 70% от площади земельного участка.
- 5) объекты капитального строительства основного вида разрешенного использования должны соответствовать застройке городского типа без права содержания скота и птицы;

- б) минимальное расстояние:
- от границ смежного земельного участка до основного строения — не менее 3 м,
 - до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования — 1 м;
 - открытых стоянок — не менее 1 м;
 - допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению;
- 7) ширина земельного участка для строительства индивидуального жилого дома — не менее 20 м;
- 8) удельный вес озелененных территорий участков индивидуальной и блокированной жилой застройки — не менее 25 процентов;
- 9) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;
- 10) ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения:
- расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;

3. 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.

Статья 37. Зона застройки многоквартирными жилыми домами (Ж2)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	– дома квартирного типа до 4 этажей с участками; – многоквартирные дома не выше 4 этажей; – общежития.
1.2	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	– многоквартирные жилые дома свыше 4 этажей.
1.3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	– амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 150 кв. м; – аптеки торговой площадью до 20 кв. метров; – кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины и др. медицины; – пункты оказания первой медицинской помощи общей площадью не более 100 кв. метров;
1.4	Дошкольное,	– детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

	начальное и среднее общее образование (3.5.1)	– школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
1.5	Социальное обслуживание (3.2)	– залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
1.6	Магазины (4.4)	– магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 60 кв. м.;
1.7	Общественное питание (4.6)	– предприятия общественного питания с количеством посадочных мест до 16; –
1.8	Социальное обслуживание (3.2)	– отделения, участковые пункты полиции; – почтовые отделения, телеграф, телефон. – библиотеки.
1.9	Бытовое обслуживание (3.3)	– ремонт бытовой техники, парикмахерские, иные объекты обслуживания общей площадью не более 60 кв. метров; – бани, сауны при условии канализования стоков;
1.10	Отдых (рекреация) (5.0)	– спортплощадки, теннисные корты.
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Объекты гаражного назначения (2.7.1)	– многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
2.2	Ветеринарное обслуживание (3.10)	– ветлечебницы без постоянного содержания животных;
2.3	Гостиничное обслуживание (4.7)	– гостиницы.
2.4	Религиозное использование (3.7)	– объекты, связанные с отправлением культа.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1	Обслуживание жилой застройки (2.7)	– объекты пожарной охраны; – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; – хозяйственные постройки.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) размеры земельных участков:

– от 400 кв. м до 1000 кв. м;

2) максимальное количество этажей:

– до пяти с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;

– для основных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли — не более 16,6 м;

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 5,0 м; до конька скатной кровли — не более 7 м;

– шпили, башни, флагштоки — без ограничения.

3) минимальные отступы от границ земельных участков:
– отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 6 м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:
– 70% от площади земельного участка.

5) коэффициент озеленения — не менее 10% от площади земельного участка.

б) предприятия обслуживания, соответствующие основному разрешенному виду использования, размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы;

7) похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания следует размещать на первых этажах учреждений коммунально-бытового назначения, в пределах жилой застройки на обособленных участках, удобно расположенных для подъезда транспорта, на расстоянии не менее 50 м до жилой застройки, территорий лечебных, детских (дошкольных и образовательных), спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения населения.

3. 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.

Статья 38. Зона жилой застройки специального вида (ЖЗ)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Жилая застройка (2.0)	– многоквартирные жилые дома малой этажности (1–3 этажа); – общежития секционного типа со встроенными пунктами питания и обслуживания.
1.2	Объекты гаражного назначения (2.7.1)	– пристроенные и отдельно стоящие одноуровневые автостоянки и гаражи для постоянного и временного хранения автотранспорта.
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	– многоквартирные жилые дома свыше 3 этажей.
2.2	Обслуживание автотранспорта (4.9)	– многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке.
2.3	Религиозное использование (3.7)	– объекты, связанные с отправлением культа.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1	Обслуживание жилой застройки (2.7)	– объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне жилой застройки средней этажности, либо с обслуживанием таких объектов; – пристроенные и отдельно стоящие одноуровневые автостоянки и гаражи для постоянного и временного хранения автотранспорта

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) максимальные размеры земельных участков:

– от 2000 до 150000 кв. м;

2) максимальное количество этажей:

– от 1 до 3 этажей;

3) минимальные отступы от границ земельных участков:

– отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 6 м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– 70% от площади земельного участка.

3. 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.

Статья 39. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Общественное управление (3.8)	– объекты государственных органов законодательной, исполнительной и судебной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления;
1.2	Деловое управление (4.1)	– финансово-кредитные организации, их отделения и филиалы, нотариальные конторы, юридические консультации;
1.3	Бытовое обслуживание (3.3)	– объекты организаций по предоставлению услуг населению, в том числе объекты бытового обслуживания населения; – транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения; – аптеки; – бани;

1.4	Культурное развитие (3.6)	– объекты культурно-развлекательного назначения (кинотеатры, музеи, выставочные центры, культурно-досуговые центры, клубы, дома культуры, танцзалы, дискотеки); – библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро, компьютерные центры, интернет-кафе;
1.5	Социальное обслуживание (3.2)	– отделения связи, почтовые отделения;
1.6	Связь (6.9)	– телевизионные центры, радиостудии;
1.7	Гостиничное обслуживание (4.7)	– гостиницы;
1.8	Общественное питание (4.6)	– объекты общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
1.9	Магазины (4.4)	– магазины, торговые комплексы;
1.10	Общественное управление (3.8)	– административные здания объектов охраны правопорядка (отделения и пункты полиции);
1.11	Религиозное использование (3.7)	– культовые объекты;
1.12	Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	– здания высших учебных заведений и заведений среднего профессионального образования;
1.13	Спорт (5.1)	– объекты спортивно-оздоровительного назначения (спортивные залы, бассейны);
1.14	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	– школы искусств;
1.15	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	– многофункциональные развлекательные комплексы
1.16	Жилая застройка (2.0)	– существующие многоквартирные жилые дома с первым нежилым этажом, с размещением на них офисов, объектов культурного и обслуживающего назначения.
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Обслуживание жилой застройки (2.7)	– жилищно-эксплуатационные организации;
2.2	Рынки (4.3)	– рынки продовольственных и промышленных товаров, за исключением оптовых.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1		– объекты спортивно-оздоровительного назначения (спортивные залы, бассейны, бани);

3.2	Объекты гаражного назначения (2.7.1)	– пристроенные и отдельно стоящие многоуровневые автостоянки и гаражи для временного и постоянного хранения автотранспорта;
3.3	Коммунальное обслуживание (3.1)	– объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне объектов административно-делового и общественного назначения, либо с обслуживанием таких объектов;
3.4	Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	– общественные туалеты.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) размеры земельных участков:

– от 800 кв. м до 12000 кв. м;

2) максимальное количество этажей:

– объектов учреждений детского дошкольного образования — 3 этажа;

– объектов учреждений начального и среднего образования — 4 этажа;

– для всех основных строений количество наземных этажей — 4–6;

– высота от уровня земли до верха кровли — не более 21 метра;

– как исключение — башни, шпили, флагштоки;

3) минимальные отступы от границ земельных участков:

– отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 6 м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– 65% от площади земельного участка.

5) размещение на первых этажах жилых зданий объектов социального, коммунально-бытового, административного назначения, иных объектов, связанных с проживанием граждан, возможно при условии, что указанные объекты не требуют установления санитарно-защитных зон и не оказывают негативного воздействия на окружающую среду, при этом обязательным условием является наличие отдельного входа;

б) для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10% общей площади первого этажа дома;

7) во вновь создаваемых объектах капитального строительства основного вида разрешенного использования автостоянки и гаражи для временного и постоянного хранения автотранспорта должны быть организованы как подземные или встроенные объекты.

3. 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.

Статья 40. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (O2)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)	– больницы, родильные дома, госпитали общего типа; – станции скорой медицинской помощи; – специализированные дома-интернаты для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
1.2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	– пункты оказания первой медицинской помощи; – амбулаторно-поликлинические учреждения; – поликлиники; – аптеки; – центры медицинской консультации населения;
1.3	Санаторная деятельность (9.2.1)	– профилактории, санатории; – реабилитационные восстановительные центры;
1.4	Обеспечение научной деятельности (3.9)	– научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
1.5	Предпринимательство (4.0)	– офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
1.6	Жилая застройка (2.0)	– многоквартирные жилые дома с первым нежилым этажом с размещением на нижних этажах офисов и объектов обслуживающего назначения; – общежития
1.7	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	– детские дошкольные учреждения; – школы (начальные и средние).
1.8	Спорт (5.1)	– спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;
1.9	Магазины (4.4)	– магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки общей площадью до 600 кв. м;
1.10	Общественное питание (4.6)	– предприятия общественного питания;
1.11	Социальное обслуживание (3.2)	– фирмы по предоставлению услуг сотовой связи; – отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние — переговорные пункты; – отделения, участковые пункты полиции; – юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы; – юридические консультации;

1.12	Бытовое обслуживание (3.3)	<ul style="list-style-type: none"> – транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг; – центры по предоставлению полиграфических услуг; – фотосалоны; – молочные кухни; – 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.
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Религиозное использование (3.7)	– культовые объекты
2.2	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	– многоквартирные жилые дома;
2.3	Рынки (4.3)	– рынки открытые и закрытые.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1	Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	<ul style="list-style-type: none"> – пристроенные и отдельно стоящие одноуровневые и многоуровневые автостоянки и гаражи для временного хранения автотранспорта; – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; – объекты спортивно-оздоровительного назначения (спортивные залы, бассейны, бани); – общественные туалеты.
3.2	Связь (6.9)	– антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.
3.3	Коммунальное обслуживание (3.1)	<ul style="list-style-type: none"> – объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне объектов коммунально-бытового назначения, либо с обслуживанием таких объектов; – объекты пожарной охраны;

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) размеры земельных участков:

– от 700 кв. м до 10000 кв. м;

2) максимальное количество этажей:

– для всех основных строений количество наземных этажей — 4–6;

– высота от уровня земли до верха кровли — не более 21 метра;

– как исключение — башни, шпили, флагштоки;

3) минимальные отступы от границ земельных участков:

– отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 6 м;

- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:
– 65% от площади земельного участка
- 5) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) — не более 10% от площади земельного участка.
- 6) минимальное расстояние между лечебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения — 50 м; красной линией застройки — 25 м.
- 7) на земельных участках лечебно-профилактических учреждений не допускается размещать функционально не связанные с ними здания и сооружения. Прохождение транзитных высоковольтных ЛЭП свыше 110 кВ над территорией лечебно-профилактических учреждений не допускается;
- 8) расстояния между зданиями, между зданиями и красными линиями лечебно-профилактических, санитарно-эпидемиологических и аптечных учреждений следует принимать:
- между радиологическим корпусом и другими зданиями, не сблокированными с радиологическим корпусом — не менее 25 м;
 - между зданиями вивария и жилыми и общественными зданиями — не менее 100 м; виварием и палатными корпусами — не менее 50 м;
 - между централизованным пунктом хранения и распределение лечебных газов (при условии хранения более 10 баллонов емкостью не менее 50 л каждый) и другими зданиями и сооружениями — 25 метров;
 - между входом в молочно-раздаточный пункт и красными линиями — не менее 10 м;
 - между зданиями для хранения рентгеновских пленок с количеством пленки не более 1000 кг и другими зданиями и сооружениями — не менее 20 м;
 - между двумя зданиями с окнами палат хотя бы в одном из них — 2,5 высоты противостоящего здания, но не менее 24 м;
 - между жилыми зданиями, а также красными линиями и зданиями больниц с палатными отделениями, родильных домов, диспансеров со стационарами — не менее 30 м;
 - между жилыми зданиями, а также красными линиями и лечебно-диагностическими корпусами, зданиями поликлиник, женских консультаций и диспансеров без стационара — не менее 15 м;
 - между корпусами с палатами и открытыми сооружениями для физической культуры — не менее 25 м;
 - между жилыми зданиями и туберкулезными корпусами (больницами) — не менее 30 м.
- 9) перед главными входами в больницы, поликлиники, санитарно-эпидемиологические станции, диспансеры и родильные дома предусматриваются площадки для посетителей из расчета 0,2 кв. м на одну койку или одно посещение в смену, но не менее 50 кв. м, а также проектируются перед въездами на территорию стоянки для автотранспорта учреждений, сотрудников и посетителей, но не ближе 100 м от палатных корпусов;
- 10) площадь зеленых насаждений и газонов планируется не менее 60 % площади участков больниц и диспансеров со стационарами;
- 11) размеры садово-парковой зоны больницы, родильного дома и диспансера со стационарами принимаются из расчета не менее 25 кв. м на одну койку;
- 12) сооружения и площадки для климатотерапии, трудотерапии и физической культуры предусматриваются в соответствии с заданиями на проектирование;
- 13) по свободному от застройки периметру участков больниц, диспансеров со стационарами и родильных домов, участков поликлиник, женских консультаций и

диспансеров без стационаров, а также станций (отделений) скорой и неотложной медицинской помощи предусматриваются полосы зеленых насаждений. Вдоль ограждений санитарно-эпидемиологических станций предусматривается полоса зеленых насаждений шириной не менее 5 м.;

14) вокруг радиологического и инфекционного корпусов, а также вдоль расположенных на первом этаже рентгеновских кабинетов предусматриваются полосы насаждений из труднопроходимого кустарника шириной не менее 5 м.;

15) участки лечебно-профилактических учреждений со стационарами и санитарно-эпидемиологических учреждений огораживаются с высотой ограждения не менее 1,6 м, для психиатрических больниц — 2,5 м.

3. 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.

Статья 41. Общественно-деловая зона специального вида (О4)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Коммунальное обслуживание (3.1)	<ul style="list-style-type: none"> – здания административно-бытового назначения пожарных частей (подразделений) и служб по предотвращению и ликвидации чрезвычайных ситуаций; – территории баз с комплексом объектов служб ГО и ЧС, МЧС; – пожарные депо. – объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне объектов коммунально-бытового назначения, либо с обслуживанием таких объектов;
1.2	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> – метеорологические станции (в том числе административные здания, административно — бытовые корпуса, здания лабораторий, площадки метеонаблюдений); – гидрологические посты (в том числе административные здания, административно-бытовые корпуса, здания лабораторий). – объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне объектов метеостанций, либо с обслуживанием таких объектов.
1.3	Связь (6.8)	– антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Обслуживание автотранспорта (4.9)	– гаражные боксы, стоянки открытые и крытые для хранения служебной техники;
2.2	Склады (6.9)	– складские здания.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1		– не устанавливаются

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) размеры земельных участков:

– от 1000 кв. м до 5000 кв. м;

2) максимальное количество этажей:

– для всех основных строений количество наземных этажей 1-3;

– высота от уровня земли до верха кровли — не более 12 метров;

– как исключение — башни, шпили, флагштоки.

3) минимальные отступы от границ земельных участков:

– отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 6 м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– 65% от площади земельного участка.

5) коэффициент озеленения территории — не менее 15% от площади земельного участка;

6) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) — не более 10% от площади земельного участка.

3. 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.

Статья 42. Производственная зона (П1)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)	– предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли
1.2	Бытовое	– аптеки;

	обслуживание (3.3)	<ul style="list-style-type: none"> – пункты оказания первой медицинской помощи; – отделения, участковые пункты полиции; – офисы, конторы, административные службы; – жилищно-эксплуатационные службы;
1.3	Ветеринарное обслуживание (3.10)	– ветеринарные клиники и станции;
1.4	Гостиничное обслуживание (4.7)	– гостиницы;
1.5	Коммунальное обслуживание (3.1)	<ul style="list-style-type: none"> – коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля; – объекты пожарной охраны; – объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; – пожарные части; – санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
1.6	Склады (6.9)	– объекты складского назначения различного профиля;
1.7	Обслуживание автотранспорта (4.9)	<ul style="list-style-type: none"> – станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия; – автобусно-троллейбусные парки; – автозаправочные станции; – гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке; – гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
1.8	Отдых (рекреация) (5.0)	– скверы, бульвары, зеленые насаждения.
1.9	Производственная деятельность (6.0)	<ul style="list-style-type: none"> – проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории; – промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса вредности; – коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля; – производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта; – промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности; – промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV–V классов вредности;
1.10	Транспорт (7.0)	<ul style="list-style-type: none"> – автобусные парки; – автотранспортные предприятия; – объекты железнодорожного транспорта;
1.11	Обслуживание автотранспорта	– гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном

	(4.9)	участке; – гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	– общежития; – отдельно стоящие объекты бытового обслуживания; – отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские; – почтовые отделения. – киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; – отделения банков; – почтовые отделения; – аптеки; – бани; – ветеринарные лечебницы с содержанием животных; – ветеринарные приемные пункты; – магазины; – поликлиники;
2.2	Обслуживание автотранспорта (4.9)	– станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия. – автозаправочные станции;
2.3	Коммунальное обслуживание (3.1)	– антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи; – санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1	Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	– бани, сауны; – предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; – спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.
3.2	Растениеводство (1.1)	– питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) размеры земельных участков:

– от 400 до 110000 кв. м;

2) максимальное количество этажей:

– до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;

– для основных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли — не более 11,6 м;

– до конька скатной кровли не более 16 метров;

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 5,0 м; до конька скатной кровли — не более 7 м.

3) минимальные отступы от границ земельных участков:

– отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 3 м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– 65% от площади земельного участка;

5) коэффициент озеленения территории — не менее 15% от площади земельного участка;

б) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) — не более 15% от площади земельного участка.

3. 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.

Статья 43. Зона инженерной инфраструктуры (И)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Коммунальное обслуживание (3.1)	– закрытые электроподстанции мощностью до 220 кВ; – основные водопроводные сооружения; – канализационные очистные сооружения; – насосные станции; – котельные (электродкотельная и на твердом топливе); – площадки складирования топлива; – водозаборные сооружения – хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала; – парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры; – пожарные депо; – объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры.
1.2	Связь (6.8)	– радио-телевизионные станции.
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Деловое управление (4.1)	– административно-производственные здания; – диспетчерские пункты.
2.2	Производственная деятельность (6.0)	– производственные базы жилищно-эксплуатационных служб.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1		– не устанавливаются

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) размеры земельных участков:

– от 3500 кв. м до 10000 кв. м;

2) максимальное количество этажей:

– до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;

– для основных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли — не более 11,6 м;

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 5,0 м; до конька скатной кровли — не более 7 м.

3) минимальные отступы от границ земельных участков:

– отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 3 м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– 65% от площади земельного участка;

5) установление санитарно-защитных зон, охранных зон, зон санитарной охраны, санитарных разрывов для объектов инженерной инфраструктуры и иных объектов должно соответствовать требованиям технических регламентов и санитарным нормативам;

б) при размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6—20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000 кВ·А и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений — не менее 15 м;

3. 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.

Статья 44. Зона транспортной инфраструктуры (Т)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Воздушный транспорт (7.4)	– аэропорт, аэродром; – объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием, строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта.
1.2	Автомобильный транспорт (7.2)	– автодорожные вокзалы, площадки для отстоя транспорта, разворотные площадки, , площадки для

		<p>размещения рекламных щитов;</p> <ul style="list-style-type: none"> – диспетчерские пункты.
1.3	Обслуживание автотранспорта (4.9)	<ul style="list-style-type: none"> – депо, автопарки, объекты по техническому обслуживанию грузового и пассажирского транспорта; – станции технического обслуживания грузового и пассажирского автотранспорта; – автозаправочные станции; – предприятия автосервиса (СТО, диспетчерские пункты, автомойки и др.); – здания теплых стоянок и открытых площадок для хранения автотранспорта; – объекты хранения автотранспорта граждан: встроенные, пристроенные, отдельно стоящие, здания гаражных боксов, здания крытых автостоянок подземных и наземных различной этажности; – земельные участки для размещения некапитальных передвижных гаражей граждан.
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Общественное питание (4.6)	<ul style="list-style-type: none"> – предприятия общественного питания;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1	Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	<ul style="list-style-type: none"> – аптеки; – предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров; – участковые пункты полиции и охраны порядка.
3.2	Коммунальное обслуживание (3.1)	<ul style="list-style-type: none"> – подземные резервуары для хранения топлива, островки для размещения раздаточных колонок, павильоны для установки пультов управления ТЗП и т.д. объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне автомобильного транспорта; – объекты дорожного хозяйства и сервиса, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития объектов автомобильного транспорта. – защитные сооружения; – инженерные сооружения; – здания и сооружения охраны территорий кооперативных гаражей; – объекты пожарной охраны; – инженерные сети; – объекты, обеспечивающие санитарную защиту территорий с расположенными объектами хранения автотранспорта; – объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне автотранспорта, либо с обслуживанием таких объектов.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) размеры земельных участков:

– от 15000 до 400000 кв. м;

2) максимальное количество этажей :

– до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;

– для основных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли — не более 11,6 м;

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 5,0 м ; до конька скатной кровли — не более 7 м.

3) минимальные отступы от границ земельных участков:

– отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 3 м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– 65% от площади земельного участка;

3. 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.

Статья 45. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ1)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Сельскохозяйственное использование (1.0)	– объекты сельскохозяйственного назначения в составе крестьянско-фермерских хозяйств, в том числе для содержания домашних животных, выращивания овощей, ведения тепличного хозяйства с целью реализации продуктов сельского хозяйства; – производственные предприятия сельского хозяйства; – цеха по переработке продукции.
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Ведение огородничества (13.1)	– личные подсобные хозяйства.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1	Коммунальное обслуживание (3.1)	– инженерные сети теплоснабжения, электроснабжения, связи; – трансформаторные подстанции; – водозаборные скважины технического водоснабжения;

		<ul style="list-style-type: none"> – хозяйственные корпуса; – гаражи для хранения сельскохозяйственной техники; – противопожарные водоемы.
3.2	Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	<ul style="list-style-type: none"> – административные помещения; – помещения для охраны; – магазины по продаже производимой продукции.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) размеры земельных участков:

– минимальная площадь участка — 400 кв. м

2) максимальное количество этажей:

– не более двух этажей;

3) минимальные отступы от границ земельных участков:

– отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 3 м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– не более 65%.

3. 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.

Статья 46. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ2)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Сельскохозяйственное использование (1.0)	<ul style="list-style-type: none"> – огороды индивидуальные и коллективные; – садовые дома, летние сооружения; – объекты сельскохозяйственного назначения в составе крестьянско-фермерских хозяйств, в том числе для содержания домашних животных, выращивания овощей, ведения тепличного хозяйства с целью реализации продуктов сельского хозяйства; – производственные предприятия сельского хозяйства; – цеха по переработке продукции. – личные подсобные хозяйства; – садовые дома, летние сооружения; – сады, огороды.

2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Сельскохозяйственное использование (1.0)	<ul style="list-style-type: none"> – открытые гостевые автостоянки; – коллективные овощехранилища; – магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения; – детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; – физкультурно-оздоровительные сооружения; – пункты оказания первой медицинской помощи.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1	Коммунальное обслуживание (3.1)	<ul style="list-style-type: none"> – водозаборы для поливки сельскохозяйственных культур; – инженерные сети уличного освещения. – инженерные сети теплоснабжения, электроснабжения, связи; – трансформаторные подстанции; – водозаборные скважины технического водоснабжения; – хозяйственные корпуса; – гаражи для хранения сельскохозяйственной техники; – водозаборы; – дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.); – индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки; – противопожарные водоемы;
3.2	Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	<ul style="list-style-type: none"> – помещения для охраны коллективных огородов; – административные помещения; – помещения для охраны; – магазины по продаже производимой продукции; – ветлечебницы без содержания животных; – постройки для содержания мелких домашних животных; – строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) размеры земельных участков:

– минимальная площадь участка — 400 кв. м

2) максимальное количество этажей:

– не более двух этажей;

3) минимальные отступы от границ земельных участков:

– отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 3 м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– не более 20%.

– для садовых участков — не более 65%.

3. 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.

Статья 47. Зона рекреационного назначения (Р)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Отдых (рекреация) (5.0)	– набережные.
1.2	Спорт (5.1)	– тренировочные базы, конноспортивные базы; – спортивные клубы, лодочные станции; – спортивные залы, бассейны.
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1		–
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1	Коммунальное обслуживание (3.1)	– строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка; – объекты пожарной охраны; – объекты инженерного обеспечения. – хозяйственные корпуса;
3.2	Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	– помещения для компьютерных игр, интернет-кафе; – прокат игрового и спортивного инвентаря; – комплексы аттракционов; – танцплощадки, дискотеки; – летние театры и эстрады; – рекреационные помещения для отдыха; – пункты оказания первой медицинской помощи; – общественные туалеты;

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) размеры земельных участков:
 - от 400 до 60000 кв. м;
- 2) максимальное количество этажей:
 - не более 3 этажей с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков:
 - отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 3 м;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:
 - 30% от площади земельного участка, кроме объектов спортивного назначения.

– 45% для объектов спортивного назначения.

5) расстояние между жилой застройкой и границей паркового массива следует принимать не менее 30 м.

3. 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.

Статья 48. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (СП1)

1. 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	2	3
1. Основные виды разрешенного использования		
1.1	Ритуальная деятельность (12.1)	– действующие кладбища; – кладбища, закрытые на период консервации; – крематории; – объекты, связанные с отправлением культа; – аллеи, скверы.
1.2	Специальная (12.2)	– полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов; – захоронение отходов потребления и промышленного производства.
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1	Магазины (4.4)	– магазины ритуальных услуг общей площадью до 100 кв. м; – встроенные помещения магазинов продовольственных товаров площадью до 50 кв. м;
2.2	Религиозная деятельность (3.7)	– культовые объекты; –
2.3	Обслуживание автотранспорта (4.9)	– постоянные и временные гаражи, стоянки, автозаправочные станции (бензиновые, газовые); – автомобильные мойки, прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
3.1	Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	– административно-бытовые корпуса объектов обслуживания кладбищ; – резервуары для хранения воды; – объекты пожарной охраны; – мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

		<ul style="list-style-type: none"> – хозяйственные корпуса; – площадки для сбора мусора; – общественные туалеты; – парковки; – объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне жилой застройки средней этажности, либо с обслуживанием таких объектов.
3.2	Коммунальное обслуживание (3.1)	<ul style="list-style-type: none"> – хозяйственная зона: – административно-бытовой корпус; – контрольно-пропускного пункта совместно с пунктом стационарного радиометрического контроля, весовая; – гаражи и площадки с навесами и мастерскими для стоянки и ремонта машин и механизмов; – склад горюче-смазочных материалов; – склады для хранения энергоресурсов, строительных материалов, спецодежды, хозяйственного инвентаря и др.; – объектов и линий электроснабжения и других сооружений; – территория хозяйственной зоны должна иметь твердое покрытие, освещение и въезд со стороны полигона.

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) максимальные размеры земельных участков:

– до 60000 кв. м;

2) максимальное количество этажей:

– от 1 до 2 этажей;

3) минимальные отступы от границ земельных участков:

– отступ до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства — не менее 3 м;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

– 25% от площади земельного участка.

3. 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.

Статья 49. Зона территорий общего пользования (ЗОП)

1. В границах территорий общего пользования градостроительный регламент не устанавливается.

2. 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.

Статья 50. Зона лесов (Л)

1. В границах территорий лесов расположены земли лесного фонда, для которых градостроительный регламент не устанавливается.

2. 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.

Статья 51. Зона улично-дорожной сети (УДС)

1. В границах территорий улично-дорожной сети градостроительный регламент не устанавливается.

2. 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.

Статья 52. Градостроительные регламенты по видам ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с действующим законодательством

1. Для применения специального режима осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира устанавливаются водоохранные зоны рек и водоемов.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, установленных действующим законодательством).

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:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) 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;

3) 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;

4) 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.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохраных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к централизованным системам водоотведения допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

2. В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

3. В целях реализации прав граждан на свободное использование водных объектов общего пользования с учетом ограничений действующего природоохранного законодательства и Водного кодекса для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств, выделяется береговая полоса — полоса земли вдоль береговой линии предназначенная для общего пользования.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

4. 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.

В зонах санитарной охраны (далее — ЗСО) 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.

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.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

5. Для санитарной охраны от загрязнения водоводов и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены устанавливаются охранные полосы водоводов. Ширину охранной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода при отсутствии грунтовых вод — не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм. В случае необходимости допускается сокращение ширины охранной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. В пределах охранной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

6. В целях санитарной охраны от загрязнения подземных водных объектов, а также территорий, на которых они расположены, сохранение постоянства природного состава подземных вод устанавливаются контуры формирования запасов месторождения подземных вод.

Мероприятия на площади формирования месторождения подземных вод:

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

5) запрещение размещения мест захоронений отходов производства и потребления, в том числе опасных и радиоактивных отходов, кладбищ, скотомогильников и иных объектов, оказывающих негативное воздействие на состояние подземных вод.

7. В целях сохранения благоприятных санитарных и экологических условий для организации профилактики и лечения заболеваний человека на землях территорий лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны.

Земельные участки в границах санитарных зон у собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков не изымаются и не выкупаются, за исключением случаев, если в соответствии с установленным санитарным режимом предусматривается полное изъятие этих земельных участков из оборота (первая зона санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов). Земельные участки, находящиеся в частной

собственности, подлежат выкупу у их собственников в соответствии со ст. 55 Земельного кодекса. Использование земельных участков в границах второй и третьей зон санитарной (горно-санитарной) охраны ограничивается в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

8. В целях регулирования отношений, возникающих в связи с геологическим изучением, использованием и охраной недр территории Российской Федерации устанавливаются зоны залегания полезных ископаемых. Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных органов и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

9. Во избежание негативных последствий затопления застройки, расположенной в пойме рек устанавливаются зоны затопления паводком 1 % обеспеченности, включающие территории, расположенные ниже отметки расчетного горизонта высоких вод повторяемостью: один раз в 100 лет — для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями; один раз в 10 лет — для территорий парков, плоскостных спортивных сооружений и сооружений санитарно-защитного назначения.

В зонах паводкового затопления рек не допускается организация новых городских и сельских поселений, новых жилых районов, а также объектов, имеющих важное народнохозяйственное или оборонное значение. Такое строительство допускается лишь в исключительных случаях и с проведением соответствующих защитных мероприятий.

10. Для предотвращения или уменьшения возможных катастрофических последствий при затоплении территорий, на которых ожидается или возможна гибель людей, сельскохозяйственных животных и растений, повреждение или уничтожение ценностей, нанесение ущерба окружающей среде устанавливаются зоны возможного катастрофического затопления, в которых не допускается организация новых городских и сельских поселений; в существующих микрорайонах, попадающих в зону катастрофического затопления, плотность населения не должна превышать показателей, приведенных в «Руководстве по составлению раздела ИТМ ГО в проектах детальной планировки, в проектах застройки микрорайонов, кварталов, градостроительных комплексов».

11. Для обеспечения безопасности населения и уменьшения воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I–II класса опасности — как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения, предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения отделяются от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

Размер санитарно-защитной зоны и минимальные разрывы для действующих, вновь строящихся и реконструируемых объектов и производств устанавливаются в соответствии с главой VI и приложениями 1-6 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Для действующих объектов I–III класса опасности размер санитарно-защитной зоны устанавливается на основании разработанного проекта санитарно-защитной зоны и подтверждения расчетных параметров результатами натурных наблюдений и измерений.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские

учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В границах санитарно-защитной зоны (далее — СЗЗ) допускается размещать:

– здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства);

– нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

СЗЗ 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 СЗЗ.

В границах санитарно-защитных зон от кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения запрещается: строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

12. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (далее — ВЛ), для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев устанавливается санитарный разрыв от высоковольтных линий электропередач.

В пределах санитарного разрыва запрещается производить какие-либо действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей, привести к их повреждению или к несчастным случаям, в частности:

– размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов в охранных зонах электрических сетей;

– посторонним лицам находиться на территории и в помещениях электросетевых сооружений, открывать двери и люки электросетевых сооружений, производить переключения и подключения в электрических сетях;

– загромождать подъезды и подходы к объектам электрических сетей;

– набрасывать на провода, опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;

– устраивать свалки мусора (в охранных зонах электрических сетей и вблизи них);

– складировать корма, удобрений, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

– устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

– запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов, в том числе неуправляемые (в охранных зонах воздушных линий электропередачи и вблизи них);

– совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного (в охранных зонах воздушных линий электропередачи напряжением 330 киловольт и выше);

– производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи и вблизи них);

– производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети.

Земельные участки, входящие в охранные зоны электрических сетей, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований «Правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт».

Граница санитарных разрывов устанавливается по обе стороны от оси ВЛ в зависимости от ее напряжения: ВЛ 35 кВ — 20 м, ВЛ 110 кВ — 25 м, ВЛ 220 кВ — 35 м, ВЛ 500 кВ — 45 м.

13. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения магистральных газопроводов и их объектов устанавливается охранные зоны магистральных газопроводов (полосы отчуждения).

14. В целях защиты населения от негативного воздействия электромагнитного поля устанавливаются зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта.

15. Для обеспечения сохранности действующих кабельных радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, а также сооружений связи, повреждение которых нарушает нормальную работу взаимоувязанной сети связи Российской Федерации, наносит ущерб интересам граждан, производственной деятельности хозяйствующих субъектов, обороноспособности и безопасности Российской Федерации устанавливаются охранные зоны линий связи не менее чем на 2 метра с каждой стороны от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушной линии связи и линии радиодиффузии.

16. Для обеспечения возможности реконструкции автомобильных дорог вдоль них устанавливаются линии ограничения застройки населенных пунктов на расстоянии не менее 200 м от бровки земляного полотна дороги.

17. Для реконструкции, расширения и ремонта автомобильных дорог общего пользования, исходя из перспективы их развития и размещения объектов дорожной инфраструктуры, устанавливаются придорожные полосы, включающие земельные участки вдоль дорог, за границей полосы отвода, имеющие особый режим использования земель. В зависимости от класса и категории автомобильных дорог регионального значения с учетом перспектив их развития, а также прохождения в границах городского округа, ширина придорожной полосы регламентируется градостроительной документацией и устанавливается не менее 50 м.

18. Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СП 51.13330, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м. В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50 % площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

19. В целях сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры, включая объекты археологического наследия) устанавливаются границы территорий объектов культурного наследия.

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