ПРОЕКТ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ЯГОДНИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

2019

Содержание

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

Глава 1. Общие положения 4

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

Статья 2. Цели разработки правил землепользования и застройки 7

Статья 3. Состав и содержание правил землепользования и застройки 7

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 7

Статья 4. Полномочия Собрания представителей муниципального образования «Ягоднинский городской округ» в области землепользования и застройки 7

Статья 5. Полномочия Администрации муниципального образования «Ягоднинский городской округ» в области землепользования и застройки 8

Статья 6. Полномочия Главы муниципального образования в области землепользования и застройки 9

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке 10

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

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

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

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

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории 13

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

Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории 13

Статья 13. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков 14

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

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

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

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

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

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

Глава 6. Внесение изменений в правила землепользования и застройки 18

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

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

Глава 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки 20

Статья 21. Состав и назначение территорий общего пользования 20

Статья 22. Особенности землепользования на территориях общего пользования 21

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

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

Статья 25. Установление публичных и частных сервитутов 22

Статья 26. Инженерные изыскания 23

Статья 27. Разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 24

Статья 28. Статья 28. Строительный контроль и государственный строительный надзор 24

Статья 29. Самовольно построенные, размещенные объекты капитального строительства и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства 25

Глава 8. Заключительные и переходные положения 25

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

Статья 31. Действие Правил по отношению к градостроительной документации 26

Часть II. Градостроительное зонирование 27

Статья 32. Состав карт градостроительного зонирования правил землепользования и застройки 27

Статья 33. Перечень территориальных зон, отображенных на картах градостроительного зонирования 27

Статья 34. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на картах градостроительного зонирования 28

Часть III. Градостроительные регламенты 29

Статья 35. Понятие градостроительного регламента 29

Статья 36. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1) 30

Статья 37. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О2) 34

Статья 38. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) 41

Статья 39. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2) 44

Статья 40. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3) 46

Статья 41. Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1) 49

Статья 42. Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сп2) 52

Статья 43. Зона инженерной инфраструктуры (И) 53

Статья 44. Производственная зона (П1) 54

Статья 45. Коммунально-складская зона (П2) 59

Статья 46. Зона транспортной инфраструктуры (Т) 61

Статья 47. Зона лесов (Л) 63

Статья 48. Зона рекреационного назначения (Р) 63

Статья 49. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1) 66

Статья 50. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2) 68

Статья 51. Зона территорий общего пользования (ТОП) 69

Статья 52. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства 69

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

1. **Общие положения**
2. **Основные понятия и термины, используемые в настоящих Правилах**
	1. **владелец** земельного участка, объекта капитального строительства — Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;
	2. **государственный кадастровый учет недвижимого имущества** — действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О 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 Ягоднинский 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 разрешённого 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 разрешённого 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** — красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;
	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 незавершённого 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 округа**: высшее должностное лицо муниципального образования «Ягоднинский городской округ» — Глава Ягоднинского городского округа (далее — глава муниципального образования); исполнительно-распорядительный орган муниципального образования «Ягоднинский городской округ» — администрация Ягоднинского городского округа (далее — администрация округа); представительный орган муниципального образования «Ягоднинский городской округ» — Собрание представителей Ягоднинского 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, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.
3. **Цели разработки правил землепользования и застройки**

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

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

Правила землепользования и застройки Ягоднинского 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 Ягоднинского городского округа и установления для нее градостроительных регламентов по видам, параметрам и характеристикам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
	2. выдачи разрешений на строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;
	3. контроля за строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством;
	4. подготовки обоснований и принятия решений об изъятии земельных участков;
	5. обеспечения открытости и доступности информации о землепользовании и застройке территории городского округа;
	6. внесения изменений в настоящие Правила;
	7. иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.
3. **Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**
4. **Полномочия Собрания представителей муниципального образования «Ягоднинский городской округ» в области землепользования и застройки**

К полномочиям Собрания представителей в области землепользования и застройки относятся:

* 1. принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселковой черты, внесение в них изменений;
	2. утверждение по представлению главы муниципального образования документов территориального планирования муниципального образования, в том числе вносимых в них изменений, нормативов градостроительного проектирования, правил землепользования и застройки, подготовленной на основе документов территориального планирования документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
	3. утверждение генерального плана поселка;
	4. утверждение порядка организации благоустройства и озеленения поселка;
	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 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.
1. **Полномочия Администрации муниципального образования «Ягоднинский городской округ» в области землепользования и застройки**
2. К полномочиям администрации муниципального образования «Ягоднинский городской округ» 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;
	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. осуществление подготовки и утверждения градостроительных планов земельных участков применительно к застроенным и предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам;
	6. обеспечение подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования;
	7. обеспечение подготовки проектов границ земельных участков в пределах своей компетенции;
	8. 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;
	9. обеспечение согласования землеустроительной документации в пределах своей компетенции;
	10. 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;
	11. 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;
	12. выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
	13. осуществление строительного контроля над работой муниципальных предприятий по строительству, содержанию и ремонту дорог, объектов благоустройства, озеленению территории;
	14. строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства и объектов благоустройства для муниципальных нужд;
	15. организация благоустройства и озеленения территории муниципального образования «Ягоднинский городской округ»;
	16. контроль за использованием территорий и инфраструктуры поселка;
	17. осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель на территории муниципального образования «Ягоднинский городской округ» в соответствии с полномочиями, определенными соответствующими муниципальными правовыми актами;
	18. 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;
	19. обеспечение сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
3. Иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации муниципального образования в соответствии с правовыми актами органов местного самоуправления Ягоднинского городского округа.
4. **Полномочия Главы муниципального образования в области землепользования и застройки**
5. К полномочиям главы муниципального образования в области землепользования и застройки относятся:
	1. подписывает и обнародует в порядке, установленном уставом муниципального образования, нормативные правовые акты в области землепользования и застройки, принятые представительным органом муниципального образования;
	2. издает в пределах своих полномочий правовые акты администрации Ягоднинского городского округа в области землепользования и застройки в виде постановлений и распоряжений:
	3. принятие решений о назначении публичных слушаний.
	4. принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;
	5. руководство Комиссией по землепользованию и застройке;
	6. утверждение документации по планировке территории;
	7. утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
	8. в соответствии с федеральным законодательством принимает меры к приостановлению строительства, реконструкции, эксплуатации объектов независимо от форм собственности в случае нарушения законодательства.
6. Принимает решение о подготовке проекта генерального плана муниципального образования, а также решение о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений.
7. Иные полномочия главы муниципального образования, отнесенные к его компетенции в соответствии с действующим законодательством.
8. **Комиссия по землепользованию и застройке**
9. Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.
10. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым главой муниципального образования. Комиссия является рекомендательно-совещательным органом при главе муниципального образования «Ягоднинский городской округ».
11. К полномочиям комиссии — постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки, относятся:
	1. подготовка Проекта Правил землепользования и застройки округа;
	2. рассмотрение предложений заинтересованных лиц о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки поселка;
	3. подготовка проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки округа;
	4. проведение публичных слушаний:
12. по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования «Ягоднинский городской округ»;
13. по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Ягоднинский городской округ»;
14. по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
15. по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
16. по вопросу изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;
	1. направление извещений (сообщений) о проведении публичных слушаний в случаях, предусмотренных законодательством;
	2. анализ результатов публичных слушаний;
	3. рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
	4. рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
17. **Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**
18. **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**
19. 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.
20. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. **Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**
25. 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.
26. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со ст. 16 настоящих Правил.
27. 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.
28. 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 Ягоднинского городского округа, иной официальной информации в средствах массовой информации, и размещается на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».
29. 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.
30. 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.
31. **Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**
32. 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.
33. Отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
34. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обсуждается на публичных слушаниях, проводимых в соответствии со ст. 17 настоящих Правил. Заявление о предоставлении такого разрешения направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от настоящих Правил:
	1. необходимы для эффективного использования земельного участка;
	2. не ущемляют права собственников и пользователей соседних участков и не входят в противоречие с интересами городского округа;
	3. соответствуют требованиям технических регламентов.
35. 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.
36. 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.
37. 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.
38. **Подготовка документации по планировке территории**
39. **Назначение, виды и состав документации по планировке территории городского округа**
40. 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.
41. 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.
42. 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.
43. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.
44. В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.
45. **Порядок подготовки документации по планировке территории**
46. Решение о подготовке документации по планировке территории поселка принимается главой муниципального образования «Ягоднинский городской округ». Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.
47. 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.
48. 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.
49. В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного обеспечения территории и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.
50. 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».
51. 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.
52. Проекты планировки и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.
53. Администрация округа направляет главе муниципального образования 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.
54. Глава муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в структурные подразделения администрации округа на доработку с учетом указанных протокола и заключения, в течении 20 рабочих дней.
55. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории проекты межевания территории) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.
56. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденный в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.
57. Подготовка, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории округа, в виде отдельного документа регулируется в порядке, устанавливаемом постановлением главы муниципального образования.
58. **Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков**
59. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.
60. Градостроительный план земельного участка заполняется по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и утверждается решением главы Ягоднинского городского округа. При подготовке градостроительного плана земельного участка учитываются требования действующего законодательства, местные нормативы градостроительного проектирования и настоящие Правила.
61. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется уполномоченным органом в соответствии с регламентом, утвержденным органом местного самоуправления.
62. 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.
63. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.
64. Срок действия градостроительных планов земельных участков устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации. Срок действия градостроительного плана земельного участка может быть продлен по заявлению заказчика.
65. Градостроительный план земельного участка не дает право на начало строительства, реконструкции объекта без соответствующего разрешения, получаемого в установленном порядке.
66. **Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**
67. **Общие положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**
68. 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.
69. 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.
70. 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.
71. Инициаторами проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности могут являться Собрание представителей муниципального образования «Ягоднинский городской округ», Администрация муниципального образования, Глава муниципального образования, физические и юридические лица, иные заинтересованные лица в соответствии с действующим законодательством.
72. Решение о назначении публичных слушаний принимает глава городского округа.
73. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Ягоднинского городского округа, иной официальной информации в средствах массовой информации, и размещается на официальном сайте администрации городского округа в сети «Интернет».
74. **Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений**
75. Продолжительность публичных слушаний по проекту решения об утверждении Правил и внесении в них изменений составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.
76. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по проекту решения по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.
77. В случаях, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования (санитарно-защитная зона, охранная зона). При этом, Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой городского округа решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила.
78. В случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного заключения комиссии не требуются.
79. **Особенности проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**
80. В случаях, определённых главой 4 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.
81. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.
82. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
83. 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 муниципального образования.
84. Глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном настоящими Правилами застройки.
85. 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.
86. Форма разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией муниципального образования «Ягоднинский городской округ».
87. **Особенности проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**
88. 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.
89. 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. В случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение публичных слушаний не требуется.
90. 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.
91. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.
92. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования.
93. На основании рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке глава муниципального образования 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 в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.
94. **Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории**
95. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся уполномоченным органом администрации муниципального образования по решению главы муниципального образования.
96. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.
97. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний администрация муниципального образования направляет главе муниципального образования подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.
98. Глава муниципального образования 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 в течение 20 рабочих дней.
99. **Внесение изменений в правила землепользования и застройки**
100. **Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки**
101. 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.
102. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию могут быть направлены:
103. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
104. органами государственной власти Магаданской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
105. органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;
106. 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.
107. Предлагаемые изменения могут относиться к тексту Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.
108. **Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки**
109. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе городского округа.
110. Глава городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.
111. Комиссия 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.
112. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила, Комиссия 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.
113. 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 Ягоднинского городского округа или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.
114. Изменения в Правила утверждаются Собранием представителей Ягоднинского городского округа. Обязательным приложением к решению Собрания являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту изменений и заключение о результатах публичных слушаний.
115. Изменения в Правила после утверждения подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте администрации городского округа в сети «Интернет».
116. Органы государственной власти, органы местного самоуправления городского округа, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.
117. **Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**
118. **Состав и назначение территорий общего пользования**
119. В состав территорий общего пользования входят территории, занятые парками, набережными скверами, бульварами, площадями, улицами, проездами и иные территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.
120. 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.
121. 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.
122. 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.
123. 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.
124. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются для целей размещения объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 настоящей статьи, физическим или юридическим лицам в краткосрочную аренду (до пяти лет) в порядке, установленном нормативным правовым актом главы муниципального образования.
125. **Особенности землепользования на территориях общего пользования**
126. 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.
127. Ограничение использования территории общего пользования осуществляется только на основании разрешения администрации городского округа на определенный срок.
128. На землях общего пользования запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов и транспортных средств.
129. 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.
130. 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.
131. 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.
132. **Общий порядок предоставления земельных участков на территории Ягоднинского городского округа**
133. Земельные участки на территории городского округа, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, для целей, не связанных со строительством и иных целей.
134. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, аренду, постоянное (бессрочное пользование) и безвозмездное срочное пользование на основании положений, утвержденных Собранием представителей Ягоднинского городского округа.
135. **Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**
136. 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.
137. 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.
138. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.
139. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.
140. 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.
141. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются администрацией Ягоднинского городского округа.
142. **Установление публичных и частных сервитутов**
143. 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.
144. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.
145. Частные сервитуты могут устанавливаться применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения частных интересов граждан и юридических лиц.
146. 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.
147. Сервитуты могут устанавливаться дни ограниченного использования земельного участка в целях:
148. прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
149. использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
150. размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
151. проведения дренажных работ на земельном участке;
152. забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
153. прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
154. сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
155. использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
156. временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.
157. Сервитут может быть срочным или постоянным.
158. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.
159. 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.
160. 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.
161. 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.
162. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.
163. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута..
164. **Инженерные изыскания**
165. Инженерные изыскания выполняются для подготовки документации по планировке территории, проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускаются подготовка проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.
166. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения необходимых материалов о природных условиях территории, для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, объектов капитального строительства, для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций.
167. Инженерные изыскания могут выполняться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.
168. Регистрация инженерных изысканий на территории городского округа оформляется в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Магаданской области.
169. Отчет о выполненных инженерных изысканиях заказчик обязан безвозмездно в одном экземпляре передать в КАиГ для включения в ИСОГД.
170. **Разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**
171. 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.
172. Разрешение на строительство выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Магаданской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения и значения Магаданской области при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков.
173. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Магаданской области или органом местного самоуправления округа в соответствии с их компетенцией.
174. Порядок выдачи разрешения на строительство определён статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.
175. 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.
176. Администрация округа имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.
177. 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.
178. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.
179. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьёй 55 Градостроительного кодекса РФ.
180. **Строительный контроль и государственный строительный надзор**
181. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.
182. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса РФ.
183. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года №54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».
184. **Самовольно построенные, размещенные объекты капитального строительства и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства**
185. 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.
186. 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 муниципального образования.
187. 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.
188. 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.
189. Ввод в эксплуатацию либо отказ о вводе в эксплуатацию самовольной постройки — объекта капитального строительства рассматривается в судебном порядке.
190. Ввод в эксплуатацию либо отказ о вводе в эксплуатацию самовольной постройки — объекта, не являющегося объектом капитального строительства, рассматривается администрацией муниципального образования.
191. Наложение штрафов и других взысканий не освобождает виновных лиц от устранения допущенных нарушений и возмещения причиненного вреда.
192. Снос самовольно построенного объекта капитального строительства и установленного объекта, не являющегося объектом капитального строительства, производится за счет виновника добровольно или по решению судебного органа, в случае неисполнения постановления администрации муниципального образования о сносе.
193. **Заключительные и переходные положения**
194. **Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правам**
195. Настоящие Правила и вносимые в них изменения вступают в силу со дня их официального опубликования.
196. В течение четырнадцати дней со дня утверждения настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
197. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты органов местного самоуправления Ягоднинского городского округа по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
198. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.
199. 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.
200. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, памятников истории и культуры. Для таких объектов решением Собрания представителей Ягоднинского 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.
201. **Действие Правил по отношению к градостроительной документации**
202. 1. Правила разрабатываются на основе утвержденной градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории городского округа.
203. 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 округа (генеральный план, проект черты населенного пункта) 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.
204. В период разработки новой или корректировки ранее утвержденной градостроительной документации действует ранее утвержденная градостроительная документация в части, не противоречащей действующим правилам землепользования и застройки.
205. По мере утверждения градостроительной документации, изменения законодательной и нормативной базы в текст и карты Правил вносятся соответствующие изменения и дополнения в порядке, определенном настоящими Правилами.

**Часть II. Градостроительное зонирование**

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

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

* 1. карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ягоднинского городского округа (приложение № 1);
	2. карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ягоднинского городского округа. Поселок Ягодное (приложение № 3);
	3. карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ягоднинского городского округа. Поселок Дебин (приложение № 5);
	4. карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ягоднинского городского округа. Поселок Оротукан (приложение № 7);
	5. карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ягоднинского городского округа. Поселок Синегорье (приложение № 9);
	6. карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ягоднинского городского округа (приложение № 2);
	7. карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ягоднинского городского округа. Поселок Ягодное (приложение № 4);
	8. карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями ис­поль­зования территории Ягоднинского городского округа. Поселок Дебин (приложение № 6);
	9. карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ягоднинского городского округа. Поселок Оротукан (приложение № 8);
	10. карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ягоднинского городского округа. Поселок Синегорье (приложение № 10).
1. **Перечень территориальных зон, отображенных на картах градостроительного зонирования**

На картах градостроительного зонирования настоящих правил отображены границы территориальных зон:

* О1 — Зона делового, общественного и коммерческого назначения;
* О2 — Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
* Ж1 — Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
* Ж2 — Зона застройки малоэтажными жилыми домами;
* Ж3 — Зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
* Сп1 — Зона специального назначения, связанная с захоронениями;
* Сп2 — Зона специального назначения, связанная с государственными объектами;
* И — Зона инженерной инфраструктуры;
* П1 — Производственная зона;
* П2 — Коммунально-складская зона;
* Т — Зона транспортной инфраструктуры;
* Л — Зона лесов;
* Р — Зона рекреационного назначения;
* Сх1 — Зона сельскохозяйственных угодий
* Сх2 — Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения;
* ТОП — Зона территорий общего пользования.
1. **Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на картах градостроительного зонирования**
2. Границы зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и Магаданской области, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления и могут не совпадать с границами территориальных зон.
3. На картах градостроительного зонирования настоящих Правил отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:
* водоохранные зоны рек и водоемов;
* прибрежные защитные полосы;
* береговые полосы;
* зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* контуры формирования запасов месторождения подземных вод;
* округа горно-санитарной охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей;
* особо охраняемые природные территории;
* зоны залегания полезных ископаемых;
* зоны затопления паводком 1 % обеспеченности;
* зоны возможного катастрофического затопления;
* санитарно-защитные зоны предприятий;
* санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередачи;
* охранные полосы водоводов;
* охранная зона газопровода;
* зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта;
* охранные зоны линий связи;
* линии ограничения застройки населенных пунктов вдоль автомобильных дорог;
* придорожные полосы автомобильных дорог;
* санитарно-защитная зона железной дороги;
* граница территории объекта культурного наследия.
1. Режим землепользования в границах зон с особыми условиями использования территорий, указанных в ч. 2 настоящей статьи, устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации и Магаданской области, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления. Общая характеристика таких зон приведена в ст. 52 настоящих Правил.

**Часть III. Градостроительные регламенты**

1. **Понятие градостроительного регламента**
2. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
3. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:
	1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
	2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
	3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Магаданской области.
4. Градостроительные регламенты настоящих Правил установлены с учетом:
5. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон;
6. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
7. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом Ягоднинского городского округа;
8. видов территориальных зон, согласно таблице 2.1;
9. требований охраны особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов.
10. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
11. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Границы территориальных зон должны определять принадлежность каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается.
12. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
13. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
14. в границах территорий общего пользования;
15. предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
16. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
17. Использование земельных участков для размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (электро-, газо-, тепло-, водоснабжение, канализация, телефонизация и т. п.), является всегда разрешенным при условии их соответствия строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям устойчивого функционирования систем транспортной и инженерной инфраструктур, экологическим требованиям.
18. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.
19. Градостроительные регламенты территориальных зон Ягоднинского городского округа включают следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
* основные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования или к условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
1. **Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)**
2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | * размещение жилых домов со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, предназначенных для разделения на квартиры каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения)
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг
 |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | * объекты скорой медицинской помощи и переливания крови;
* клиники
 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | * здания дошкольных образованных организаций;
* здания начального общего и среднего (полного) общего образования;
* здания специализированных школ и учреждений, в том числе школ-интернатов, школ с углубленным изучением отдельных предметов;
* здания художественных, музыкальных школ
 |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | * объекты дополнительного профессионального образования, послевузовского профессионального образования;
* здания по переподготовке и повышению квалификации специалистов;
* здания художественных, музыкальных училищ
 |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | * торговые центры, торговые комплексы;
* торгово-развлекательные центры;
* торгово-выставочные комплексы
 |
| 4.2 | Магазины (4.4)ё | * магазины
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * центры социальной реабилитации и социальной помощи, различным группам населения;
* здания для размещения отделений почты;
* дома интернаты, приюты;
* дома ребенка;
* дома престарелых;
* здания учреждений социального обслуживания лиц без определенного места жительства и занятий;
* административные здания и офисы некоммерческих организаций;
* здания благотворительных организаций и фондов
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания);
* здания жилищно-эксплуатационных организаций;
 |
| 3.6 | Культурное развитие | * библиотеки, читальные залы, архивы;
* здания культурно-досуговых учреждений (дворцы, дома культуры, центры культуры, центры народного творчества, социально-культурные комплексы, центры эстетического воспитания детей, клубы и дома творческой интеллигенции, центры традиционной культуры, дома ремесел и фольклора, национально-культурные центры);
* музеи;
* выставочные залы, галереи, художественные салоны;
* театры, театры-студии;
* кинотеатры;
* цирки;
* планетарии;
* филармонии, концертные залы;
 |
| 3.8 | Общественное управление | * здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления и их структурных подразделений;
* здания судов, учреждений уголовно-исполнительной системы;
* здания органов прокуратуры и правопорядка;
* здания дипломатических и консульских представительств;
* административные здания и офисы некоммерческих организаций;
* здания общественных организаций, фондов, профсоюзов, политических партий;
* здания и сооружения для государственной регистрации актов гражданского состояния (дворцы бракосочетаний, ЗАГСы и т.д.)
* объекты государственного санитарно-эпидемиологического надзора и гигиенического образования населения государственной санитарно-эпидемиологической службы;
 |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | * здания научно-исследовательских организаций, институтов различных областей, конструкторских бюро, опытно-конструкторских центров, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду;
* здания проектных организаций;
* здания редакционно-издательских и информационных организаций за исключением типографий
 |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | * ветеринарные лечебницы без содержания животных
 |
| 4.1 | Деловое управление | * здания нотариально-юридических учреждений и адвокатских образований;
* административные здания и офисы коммерческих организаций;
* бизнес-центры, бизнес-инкубаторы
 |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | * здания кредитно-финансовых и страховых организаций (банки и их филиалы, учреждения кредитования);
* здания социального страхования
 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * гостиницы, апартамент-отели;
* отели;
* общежития
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 4.8 | Развлечения | * центры развлечений и досуга (боулинг, караоке и т.д.);
* здания развлекательных клубов, дискотек;
* аквапарки
 |
| 5.1 | Спорт | * бассейны (открытые или крытые);
* спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты;
* спортивные залы, спортивные клубы, игровые залы;
 |
| 7.3 | Водный транспорт | * гидротехнические сооружения, в том числе берегоукрепительные сооружения
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего порядка | * объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
| 6.8 | Связь | * телецентры
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * бани, банно-оздоровительные комплексы
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | * объекты здравоохранения особого типа (центры медицинской профилактики, медицины катастроф, лицензирования медицинской деятельности, контроля качества и сертификации лекарственных средств, сертификации, фармацевтического надзора, бюро судебно-медицинской экспертизы и т.д.)
 |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | * госпитали всех наименований;
* больницы, специализированные больницы и их корпуса различного назначения
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * наземные гаражи-стоянки открытого типа;
 |
| 5.1 | Спорт | * здания многофункциональных спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы и центры, учебно-оздоровительные центры, учебно-тренировочные центры и комплексы, спортивно-оздоровительные центры и комплексы);
* стадионы
 |
| 3.7 | Религиозное использование | * культовые здания и сооружения без проведения обрядов, в том числе часовни;
* культовые здания и сооружения с проведением обрядов;
 |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | * автостанции, автовокзалы;
* отстойно-разворотные площадки общественного транспорта
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* подземные и встроенные в здания гаражи, и автостоянки;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 6000 кв.м.;2) минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 1) многоквартирные дома, многоквартирные дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения – от 3 до 5 этажей;2) иные объекты капитального строительства - не более 5 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 70% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;2) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка  | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | * размещение жилых домов со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения, предназначенных для разделения на квартиры каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома со встроенными, пристроенными и встроено-пристроенными помещениями общественного назначения)
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * административные здания и офисы некоммерческих организаций;
* здания благотворительных организаций и фондов
* центры социальной реабилитации и социальной помощи, различным группам населения;
* дома-интернаты, приюты, дома ребенка, детские дома;
* дома престарелых;
* здания учреждений социального обслуживания лиц без определенного места жительства и занятий
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | * амбулатории, поликлиники;
* медицинские центры различного профиля, в том числе реабилитации и терапии;
* объекты охраны материнства и детства (перинатальные центры, родильные дома, женские консультации, центры планирования семьи и репродукции, центры охраны материнства и детства, молочные кухни);
* аптеки, оптики;
* лаборатории;
* объекты здравоохранения особого типа (центры медицинской профилактики, медицины катастроф, лицензирования медицинской деятельности, контроля качества и сертификации лекарственных средств, сертификации, фармацевтического надзора, бюро судебно-медицинской экспертизы и т.д.)
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | * амбулатории, поликлиники;
* медицинские центры различного профиля, в том числе реабилитации и терапии;
* здания учреждений охраны материнства и детства (молочные кухни, женские консультации и т.д.)
* объекты здравоохранения особого типа (центры медицинской профилактики, медицины катастроф, лицензирования медицинской деятельности, контроля качества и сертификации лекарственных средств, сертификации, фармацевтического надзора, бюро судебно-медицинской экспертизы и т.д.)
* лепрозории;
* диспансеры
 |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | * больницы, специализированные больницы и их корпуса различного назначения;
* госпитали всех наименований;
* медико-санитарные части по оказанию помощи сотрудникам предприятий;
* дома сестринского ухода;
* хосписы;
* объекты скорой медицинской помощи и переливания крови;
* клиники
 |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | * объекты скорой медицинской помощи и переливания крови;
* клиники
 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | * здания дошкольных образованных организаций;
* здания начального общего и среднего (полного) общего образования;
* здания специализированных школ и учреждений, в том числе школ-интернатов, школ с углубленным изучением отдельных предметов;
* здания художественных, музыкальных школ
 |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | * объекты дополнительного профессионального образования, послевузовского профессионального образования;
* здания по переподготовке и повышению квалификации специалистов;
* здания художественных, музыкальных училищ
 |
| 3.6 | Культурное развитие | * библиотеки, читальные залы, архивы;
* здания культурно-досуговых учреждений (дворцы, дома культуры, центры культуры, центры народного творчества, социально-культурные комплексы, центры эстетического воспитания детей, клубы и дома творческой интеллигенции, центры традиционной культуры, дома ремесел и фольклора, национально-культурные центры);
* музеи;
* выставочные залы, галереи;
* художественные салоны;
* театры, театры-студии;
* кинотеатры;
* цирки;
* планетарии;
* филармонии, концертные залы;
 |
| 3.7 | Религиозное использование | * культовые здания и сооружения без проведения обрядов, в том числе часовни;
* культовые здания и сооружения с проведением обрядов;
 |
| 3.8 | Общественное управление | * здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления и их структурных подразделений;
* здания судов, учреждений уголовно-исполнительной системы;
* здания органов прокуратуры и правопорядка;
* административные здания  и офисы не коммерческих организаций;
* здания общественных организаций, фондов, профсоюзов, политические партий;
* здания и сооружения для государственной регистрации актов гражданского состояния (дворцы бракосочетаний, ЗАГСы и т.д.);
* объекты государственного санитарно-эпидемиологического надзора и гигиенического образования населения государственной санитарно-эпидемиологической службы;
 |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | * здания научно-исследовательских организаций, институтов различных областей, конструкторских бюро, опытно-конструкторских центров, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду;
* здания проектных организаций;
* здания редакционно-издательских и информационных организаций за исключением типографий
 |
| 4.1 | Деловое управление | * здания нотариально-юридических учреждений и адвокатских образований;
* административные здания и офисы коммерческих организаций
 |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | * торговые центры, торговые комплексы;
* торгово-развлекательные центры;
* торгово-выставочные комплексы
 |
| 4.4 | Магазины | * магазины
 |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | * здания кредитно-финансовых и страховых организаций (банки и их филиалы, учреждения кредитования);
* здания социального страхования
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * гостиницы, отели;
* общежития
 |
| 4.8 | Развлечения | * аквапарки;
* ипподромы;
* центры боулинга
* здания центров развлечений и досуга (боулинг, караоке и т.д.);
* здания развлекательных клубов, дискотек
 |
| 5.1 | Спорт | * автодромы, мотодромы, картодромы;
* арены, ледовые арены;
* бассейны (открытые или крытые);
* велотреки (открытые или крытые);
* спортивные залы, спортивные клубы, игровые залы, скалодромы;
* гребные каналы;
* биатлонно-лыжные комплексы,
* горнолыжные комплексы (открытые или крытые), лыжные комплексы (открытые или крытые);
* конноспортивные комплексы (открытые или крытые);
* комплексы трамплинов для прыжков на лыжах;
* легкоатлетические манежи;
* здания многофункциональных спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы и центры, учебно-оздоровительные центры, учебно-тренировочный центр и комплексы, спортивно-оздоровительные центры и комплексы);
* парки для экстремальных видов спорта;
* спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные) в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты;
* поля спортивные;
* сноуборд парк-фристайл центры;
* стадионы;
* стрельбища;
* тиры;
* трассы различных видов спорта (открытые или закрытые);
* гольф-клубы;
* фитнес-клубы;
* центры по проведению мероприятий по спортивным настольным играм;
* спортивные базы высших и средних специальных учебных заведений;
* административные здания и офисы
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего порядка | * объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части
 |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность | * санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуг по лечению и оздоровлению населения;
* лечебно-оздоровительные лагеря
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | * ветеринарные лечебницы без содержания животных
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * здания пунктов питания малоимущих граждан;
* здания пунктов ночлега для бездомных граждан
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * бани, банно-оздоровительные комплексы
 |
| 3.7 | Религиозное использование | * культовые здания и сооружения без проведения обрядов, в том числе часовни;
* здания и сооружения, комплексы мемориального назначения, монументы, памятные знаки
 |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | * автосалоны
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * гаражи-стоянки различного типа
* наземные гаражи-стоянки открытого типа;
* станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы
 |
| 5.1 | Спорт | * здания многофункциональных спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительные комплексы и центры, учебно-оздоровительные центры и комплексы, учебно-тренировочные комплексы и центры, спортивно-оздоровительные центры и комплексы);
* стадионы;
* спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты;
* лодочные станции, эллинги, яхт-клуб (парусный центр)
 |
| 6.8 | Связь | * телецентры
 |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | * отстойно-разворотные площадки общественного транспорта
 |
| 7.4 | Воздушный транспорт | * вертолетные площадки
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * крытые автостоянки (встроенно-пристроенная, наземная, подземная), автостоянка открытого типа, гараж;
* элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей);
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
* жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
* общественные туалеты;
* объекты пожарной охраны;
* отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебного автотранспорта;
* парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
* телевизионные и радиостудии;
* отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
* отделения, участковые пункты полиции;
* аптеки;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* киоски, временные павильоны розничной торговли;
* гостиницы;
* парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 26 000 кв.м.;2) минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 1) многоквартирные дома, многоквартирные дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения – от 3 до 5 этажей;2) иные объекты капитального строительства - не более 5 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 65%  |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) коэффициент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;2) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка3) высота ограждения участков лечебно-профилактических учреждений со стационарами и санитарно-эпидемиологических учреждений - 1,6 м, психиатрических больниц - 2,5 м;4) площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 45% общей площади участка;5) предприятия общественного питания не более 100 мест |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | * размещение индивидуального жилого дома
 |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | * размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (индивидуальный жилой дом)
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | * амбулатории, поликлиники;
* аптеки
 |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | * травматологические пункты;
 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | * здания дошкольных образованных организаций;
* здания начального общего и среднего (полного) общего образования
 |
| 4.4 | Магазины | * магазины
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
| 3.7 | Религиозное использование | * культовые здания и сооружения без совершения обрядов, в том числе часовни
 |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | * ветеринарные лечебницы без содержания животных
 |
| 4.6 | Общественное питание  | * предприятия общественного питания
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * индивидуальные бани, надворные туалеты;
* индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
* ветлечебницы без постоянного содержания животных;
* киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
* объекты пожарной охраны;
* отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машино-места на индивидуальный участок;
* парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
* площадки для сбора мусора;
* сады, огороды, палисадники;
* строения для содержания домашнего скота и птицы;
* теплицы, оранжереи;
* хозяйственные постройки;
* объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального жилого дома, - 400 кв. м;2) максимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального жилого дома, - 2000 кв. м;3) максимальная площадь приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 2000 кв. м;4) минимальная площадь приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 300 кв. м; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) в отношении земельных участков, предназначенных для размещения и эксплуатации жилых домов, от границ смежного земельного участка до основного строения (стены жилого дома) - 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - 1 м;2) от границы земельного участка до строений – не менее 3 метров; |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | Высота зданий:* для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;
* для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;
* исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.
 |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60%  |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) предприятия общественного питания не более 25 мест;2) культовые здания и сооружения для совершения обрядов вместимостью не более 30 мест;3) максимальная высота сплошного ограждения земельных участков индивидуальных жилых домов вдоль улиц (проездов) - 2 м, при этом высота ограждения, а также вид ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструкция) должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала, ограждение должно быть выполнено из светопрозрачных конструкций;4) объекты обслуживания жилой застройки не должны превышать 20% от общей площади наземных этажей объектов квартала;5) не допускается размещение хозяйственных и бытовых построек за линией регулирования застройки или линией главного фасада индивидуального жилого дома |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | * размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома);
* размещение жилых домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения)
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания);
* бани, банно-оздоровительные комплексы;
* здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания)
 |
| 3.6 | Культурное развитие | * библиотеки, читальные залы, архивы
 |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | * ветеринарные лечебницы без содержания животных
 |
| 4.4 | Магазины | * магазины
 |
|  | Спорт | * спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты;
* спортивные залы
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего порядка | * объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части
 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * общежития;
* гостиницы
 |
| 3.8 | Общественное управление | * здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления и их структурных подразделений;
* здания судов;
* здания органов прокуратуры и правопорядка
 |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | * наземные гаражи-стоянки открытого типа
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * гаражи, встроенные в жилые дома;
* дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* объекты пожарной охраны;
* парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
* площадки для сбора мусора;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 1 500 кв.м.; 2) минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 1) многоквартирные дома, многоквартирные дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения - не более 3 этажей;2) не более 3 этажей для иных объектов капитального строительства |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 55% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения;60% в условиях реконструкции для жилищного строительства;75% для иных объектов капитального строительства |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) площадь встроенных, встроено-пристроенных, пристроенных помещений общественного назначения не более 20% общей площади помещений многоквартирного дома;2) общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади участка. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | * размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома);
* размещение жилых домов со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для проживания (многоквартирные дома со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения)
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг
 |
| 3.2 | Социальное обслуживание | * здания пенсионного обеспечения, социальной, психологической и бесплатной юридической помощи;
* здания службы занятости населения;
* центр социальной реабилитации и социальной помощи различным группам населения;
* здания для размещения отделений почты и телеграфа;
* дома-интернаты, приюты, дома ребенка;
* дома престарелых;
* здания учреждений социального обслуживания лиц без определенного места жительства и занятий;
* административные здания и офисы некоммерческих организаций
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания);
* бани, банно-оздоровительные комплексы;
* здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания)
 |
| 3.4.1 | Амбулаторно- поликлиническое обслуживание | * амбулатории, поликлиники;
* аптеки;
* медицинские центры различного профиля, в том числе реабилитации и терапии;
* здания учреждений охраны материнства и детства (здания молочных кухонь, женских консультаций, центры планирования семьи и репродукции, центры охраны материнства и детства)
 |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | * объекты скорой медицинской помощи;
* клиники
 |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | * здания дошкольных образованных организаций;
* здания организаций начального общего и среднего (полного) общего образования;
* здания специализированных школ и учреждений, в том числе школы-интернаты, школы с углубленным изучением отдельных предметов;
* художественные, музыкальные школы
 |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | * объекты дополнительного профессионального образования, послевузовского профессионального образования;
* здания организаций по переподготовке и повышению квалификации специалистов;
* художественные, музыкальные училища
 |
| 3.6 | Культурное развитие | * библиотеки, читальные залы, архивы
 |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | * ветеринарные лечебницы без содержания животных
 |
| 3.8 | Общественное управление | * здания и сооружения для государственной регистрации актов гражданского состояния (дворцы бракосочетаний, ЗАГСы и т.д.)
 |
| 4.4 | Магазины | * магазины
 |
| 5.1 | Спорт | * спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты;
* спортивные залы
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего порядка | * объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части
 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * общежития;
* гостиницы
 |
| 3.8 | Общественное управление | * здания для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления и их структурных подразделений;здания судов;
* здания органов прокуратуры и правопорядка
 |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | * наземные гаражи-стоянки открытого типа
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * гаражи, встроенные в жилые дома;
* дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* объекты пожарной охраны;
* парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.
* площадки для сбора мусора;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 6 000 кв.м.; 2) минимальная площадь земельного участка – 1 200 кв.м. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 1) многоквартирные дома, многоквартирные дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения - не менее 3 этажей и не более 5 этажей;3) не более 5 этажей для иных объектов капитального строительства |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 55% для размещения многоквартирного дома, многоквартирного дома со встроенными или встроено-пристроенными помещениями общественного назначения;60% в условиях реконструкции для жилищного строительства;75% для иных объектов капитального строительства |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) площадь встроенных, встроено-пристроенных, пристроенных помещений общественного назначения не более 20% общей площади помещений многоквартирного дома;2) общая площадь территории, занимаемой площадками для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой, должна быть не менее 10% общей площади участка |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | * кладбища (действующие, закрытые);
* здания, сооружения и комплексы похоронного назначения (дома траурных обрядов, залы прощания);
* объекты по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания)
 |
| 3.7 | Религиозное использование | * здания и сооружения, комплексы мемориального назначения, монументы, памятные знаки;
* культовые здания и сооружения без проведения обрядов, в том числе часовни;
 |
| 12.2 | Специальная | * полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов;
* захоронение отходов потребления и промышленного производства.
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * автостоянки различного типа
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
| 4.4 | Магазины | * магазины
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
* отделения, участковые пункты полиции;
* оранжереи;
* хозяйственные корпуса;
* общественные туалеты;
* парковки;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 20 га.; 2) минимальная площадь земельного участка – 2 500 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 1) для кладбищ традиционного захоронения и крематориев:300 м до стен жилых домов;300 м до объектов дошкольного образования, объектов начального общего и среднего (полного) общего образования;2) для кладбищ для погребения после кремации:100 м до стен жилых домов;100 м до объектов дошкольного образования, объектов начального общего и среднего (полного) общего образования;3) для колумбариев не менее 50 м до жилых зданий, территорий лечебных, детских учреждений, образовательных организаций, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений, садоводческих товариществ, коттеджной застройки, учреждений социального обеспечения населения;4) для домов траурных обрядов, бюро похоронного обслуживания имеющих в своем составе помещения для хранения тел умерших, подготовки их к похоронам, проведения церемонии прощания до жилых зданий, детских (дошкольных и школьных), спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения должно составлять не менее 50 м |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 2 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 30% для кладбищ;80% для иных объектов капитального строительства |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) здания, сооружения и комплексы похоронного назначения (дома траурных обрядов, залы прощания) общей площадью не более 500 кв. м;2) объекты по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания) общей площадью не более 300 кв. м;3) ограждение территории кладбища высотой не менее 2,0 м;4) площадь мест захоронения от общей площади кладбища не более 70%;5) культовые здания с совершением обрядов вместимостью не более 50 мест |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сп2)**
3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 8.4 | Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | * СИЗО;
* приемники-распределители;
* административные здания для обеспечения деятельности по исполнению наказаний
 |
| 3.7 | Религиозное использование | * культовые здания и сооружения без обрядов, в том числе часовни;
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * автостоянки различного типа;
 |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности | * объекты для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации (воинские части, закрытые военные городки и т.д.);
* объекты военных организаций;
* военные училища, военные институты, университеты, академии;
* объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности
 |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил | объекты для хранения запасов материальных ценностей в мобилизационном резерве (хранилища, склады и т.д.) |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * наземные гаражи-стоянки открытого типа
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * конфессиональные объекты;
* объекты пожарной охраны;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 3 000 кв.м.; 2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 3 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 80% |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | * водозаборные очистные сооружения, очистные сооружения;
* административные здания и сооружения по обслуживанию водозаборных очистных сооружений
* станции аэрации, канализационные очистные сооружения;
* административные здания и сооружения по обслуживанию станций аэрации
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * плоскостные автостоянки
 |
| 7.3 | Водный транспорт | * гидротехнические сооружения, в том числе берегоукрепительные сооружения;\
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| 2. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;
* парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.; 2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 2 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 100% для берегоукрепительных сооружений;80% для иных объектов капитального строительства |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 12.2 | Специальная деятельность | * пункты приема и складирования автомобилей, подлежащих утилизации;
* резервуары для хранения воды, пруды-отстойники;
 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * здания, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг;
* типографии
 |
| 3.10.2 | Приюты для животных | * ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
* виварии;
* питомники;
* кинологические центры;
* приюты для животных
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания);
* бани, банно-оздоровительные комплексы;
* здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания);
* химчистки;
* прачечные
 |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | * здания медико-санитарных частей по оказанию помощи сотрудникам предприятий;
* амбулатории, поликлиники
 |
| 3.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | * здания научно-исследовательских организаций и институтов различных областей, в том числе конструкторских бюро, опытных предприятий, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки, лаборатории
 |
| 4.3 | Рынки | * торгово-складские базы;
* центры оптовой и мелкооптовой торговли;
* рынки по продаже автотранспортных средств
 |
| 4.4 | Магазин | * магазины
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * общежития
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * автостоянки различного типа;
* гаражи-стоянки различного типа
 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | * автомойки;
* АЗС различного типа, газонаполнительные станции;
* станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы;
* отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
* депо общественного транспорта;
* автопарки;
* диспетчерские пункты;
 |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | * производственно-коммунальные объекты III класса вредности (размещение объектов капитального строительства металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции, судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон);
* административные здания и офисы
 |
| 6.2.1 | Автомобилестроительная промышленность | * производственно-коммунальные объекты V класса вредности (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства оборудования, частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей);
* административные здания и офисы
 |
| 6.3 | Легкая промышленность | * производственно-коммунальные объекты IV класса вредности (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфорофаянсовой, электронной промышленности);
* административные здания и офисы
 |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность | * производственно-коммунальные объекты IV класса вредности (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства);
* административные здания и офисы
 |
| 6.4 | Пищевая промышленность | * производственно-коммунальные объекты IV класса вредности (размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий);
* административные здания и офисы
 |
| 6.6 | Строительная промышленность | * производственно-коммунальные объекты III класса вредности (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции);
* административные здания и офисы
 |
| 6.7 | Энергетика | * производственно-коммунальные объекты III класса вредности (размещение объектов тепловых станций и других электростанций (ТЭЦ, ТЭС), размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства);
* административные здания и офисы;
* электроподстанции закрытого и открытого типа
 |
| 6.8 | Связь | * производственно-коммунальные объекты III класса вредности (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания);
* административные здания и офисы
 |
| 6.9 | Склады | * промышленные базы,
* склады;
* погрузочные терминалы;
* доки;
* склады противогололедных реагентов;
* элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
 |
| 6.9 | Склады | * промышленные базы,
* склады,
* погрузочные терминалы;
* склады противогололедных реагентов;
* элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов
 |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | * депо общественного транспорта;
* автопарки;
* диспетчерские пункты
 |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего порядка | * объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
| 1.0 | Сельскохозяйственное использование | * теплицы;
* оранжереи;
* питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства
 |
| 3.7 | Религиозное использование | * культовые здания и сооружения без проведения богослужений, в том числе часовни
 |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | * здания научно-исследовательских организаций и институтов различных областей, в том числе конструкторских бюро, опытных предприятий, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки, лаборатории
 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * гостиницы, отели
 |
| 4.9 | Объекты придорожного сервиса | * автомойки;
* АЗС различного типа, газонаполнительные станции;
* станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы;
 |
| 7.3 | Водный транспорт | * берегоукрепительные сооружения
 |
| 7.3 | Водный транспорт | * речной порт
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
* бани, сауны;
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 30 000 кв.м.; 2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 3,5 м |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 4 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 65% |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * гостиницы, отели
 |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек |
| 6.9 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и продовольственные склады. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего порядка | * объекты пожарной охраны, в том числе пожарные депо, пожарные части
 |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | * автомойки;
* станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы;
* отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
* депо общественного транспорта;
* автопарки;
* диспетчерские пункты;
 |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | * автосалоны;
* торгово-выставочные комплексы
 |
| 4.3 | Рынки | * торгово-складские базы;
* центры оптовой и мелкооптовой торговли;
* рынки по продаже автотранспортных средств
 |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | * здания медико-санитарных частей по оказанию помощи сотрудникам предприятий;
* амбулатории, поликлиники
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса | * АЗС различного типа;
 |
| 6.8 | Связь | * производственно-коммунальные объекты V класса вредности (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания);
* административные здания и офисы
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * здания учреждений, предоставляющих бытовые услуги населению и организациям (комбинаты бытового обслуживания);
* бани, банно-оздоровительные комплексы;
* здания по оказанию ритуальных услуг (бюро похоронного обслуживания);
* химчистки;
* прачечные
 |
| 3.10.2 | Приюты для животных | * ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
 |
| 4.4 | Магазин | * магазины;
 |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | * общежития;
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
* предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 30 000 кв.м.;2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м. |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 3,0 м |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 2 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 65% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка. |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
|  | Объекты придорожного сервиса | * автомойки;
* АЗС различного типа;
* станции по техническому обслуживанию автомобилей, автосервисы;
* отстойно-разворотные площадки общественного транспорта;
* депо общественного транспорта;
* автопарки;
* диспетчерские пункты;
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
|  | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * гостевые автостоянки;
* информационные центры, справочные и рекламные агентства;
* медпункты;
* объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;
* объекты пожарной охраны;
* предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
* службы оформления заказов и билетов;
* участковые пункты полиции и охраны порядка;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 5 000 кв.м.; 2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | 3,5 м |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 2 этажей |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60% |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | * здания, сооружения для обслуживания территории парка, хранения оборудования инвентаря для уборки территории, места пребывания персонала;
* теплицы для выращивания цветов и саженцев;
* здания и сооружения для хранения средств пожаротушения, объекты по пожарной охраны
 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | * 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.
 |
| 3.6 | Культурное развитие | * летние театры, эстрады
 |
| 3.7 | Религиозное использование | * сооружения и комплексы мемориального назначения (монументы, памятные знаки)
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 4.8 | Развлечения | * танцевальные площадки, дискотеки;
* аттракционы
 |
| 5.1 | Спорт | * бассейны (открытые или крытые);
* спортивные залы, спортивные клубы, игровые залы, скалодромы;
* спортивные площадки различных видов спорта (комбинированные и специализированные), в том числе катки, хоккейные коробки, теннисные корты;
* тиры;
* трассы различных видов спорта
 |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | * объекты отдыха и туризма, в том числе детские дачи, базы и дома отдыха, дома отдыха, туристические базы, пансионаты, не оказывающие услуги по лечению;
* кемпинги, круглогодичные и летние лагеря;
* базы отдыха
 |
| 5.3 | Охота и рыбалка | * дом охотника или рыболова
 |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов | * сооружения для причаливания яхт, катеров, лодок и других  маломерных судов;
* лодочные станции, яхт-клубы (парусные центры)
 |
| 7.3 | Водный транспорт | * причальные стенки, пристани, пассажирские причалы;
* гидротехнические сооружения, в том числе берегоукрепительные сооружения;
* дебаркадеры
 |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность | * профилактории, санатории;
* реабилитационные восстановительные центры
* лечебно-оздоровительные лагеря
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | * многоквартирные жилые дома;
 |
| 3.7 | Религиозное использование | * культовые объекты
 |
| 4.6 | Общественное питание | * предприятия общественного питания
 |
| 4.8 | Развлечения | * аквапарки;
* зоопарки;
* дельфинарии
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * автостоянки различных типов
 |
| 5.1 | Спорт | * парк для экстремальных видов спорта
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
* участковые пункты полиции;
* общественные туалеты;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* оранжереи;
* объекты пожарной охраны;
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне объектов коммунально-бытового назначения, либо с обслуживанием таких объектов |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 20 000 кв.м.; 2) минимальная площадь земельного участка – 5 000 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | не более 1 этажа |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 10% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | площадь, занятая дорожками, проездами и площадками с твердым покрытием, не должна превышать 10-20% от площади земельного участка; |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 1.5 | Садоводство | * Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур
 |
| 13.1 | Ведение огородничества | * Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
* размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции
 |
| 3.8 | Общественное управление | * здания органов правопорядка;
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования |
| 4.4 | Магазины | * магазины
 |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | * плоскостные автостоянки
 |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * ветлечебницы без содержания животных;
* водозаборы;
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
* емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
* индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
* лесозащитные полосы;
* общественные резервуары для хранения воды;
* площадки для мусоросборников;
* помещения для охраны коллективных садов;
* постройки для содержания мелких домашних животных;
* противопожарные водоемы;
* строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);
* объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 1 200 кв.м.; 2) минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | до садового дома - 3 м;до других построек - 1 м;до стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых - 2 м; |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | Высота зданий:для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м. |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 40% |
| 5. | Условия размещения и (или) максимальные размеры (площадь) отдельных объектов | 1) ограждения должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,5 м. Устройство глухих ограждений допускается со стороны улиц и проездов;2) магазины общей площадью не более 100 кв.м.;3) плоскостные  автостоянки не более 10 машино-мест |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Код | Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства |
| 1. Основные виды разрешенного использования |
| 1.0 | Сельскохозяйственное использование | * здания и сооружения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
 |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | * размещение зданий и сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции
 |
| 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | * здания и сооружения для осуществления научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира
 |
| 1.17 | Питомники | * питомники;
* цветочно-оранжерейные хозяйства
 |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | * размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства
 |
| 2. Условно разрешенные виды использования не предусмотрены |
| 3. Вспомогательные виды разрешенного использования |
|  |  | * административные помещения;
* хозяйственные корпуса;
* объекты инженерной инфраструктуры;
* гаражи для хранения сельскохозяйственной техники;
* лесозащитные полосы;
* площадки для мусоросборников;
* помещения для охраны;
* магазины по продаже производимой продукции;
* противопожарные водоемы.
 |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование размера, параметра | Значение, единица измерения, дополнительные условия |
| 1. | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь | 1) максимальная площадь земельного участка – 3 000 кв.м.; 2) минимальная площадь земельного участка – 800 кв.м.; |
| 2. | Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений | не менее 3 метров. |
| 3. | Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений | 2 этажа |
| 4. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 60 % |

1. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. **Зона территорий общего пользования (ТОП)**
3. В границах территорий общего пользования градостроительный регламент не устанавливается.
4. В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.
5. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**
6. 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 водоохранных 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.

1. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности:
2. распашка земель;
3. размещение отвалов размываемых грунтов;
4. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
5. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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, обусловливающих 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.
6. 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.

1. 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.
2. 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.

1. 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».
2. В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:
3. размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
4. использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
5. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
6. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
7. 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.

1. 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 — 45м.

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения магистральных газопроводов и их объектов устанавливается охранные зоны магистральных газопроводов (полосы отчуждения).
2. С целью защиты населения от негативного воздействия электромагнитного поля устанавливаются **зоны ограничения** от передающего радиотехнического объекта.
3. Для обеспечения сохранности действующих кабельных радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, 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 радиофикации.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. С целью сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры, включая объекты археологического наследия) устанавливаются границы территорий объектов культурного наследия.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия регионального и местного (муниципального) значения — в порядке, установленном законами Магаданской области.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территории настоящих Правил, определяется:
2. градостроительными регламентами, определенными статьями 36–56 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах градостроительного зонирования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
3. ограничениями, установленными в соответствии с проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта — нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах территориальных зон, отображенных на картах градостроительного зонирования настоящих Правил.
4. На территории Ягоднинского городского округа расположены следующие **объекты культурного наследия**, подлежащие государственной охране в соответствии с действующим законодательством.
5. Памятники археологии:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Местонахождение | Состояние |
| 1. | Стоянка на руч. Конго | Колымское водохранилище | Сверка 2002 г. Данные СВКНИИ.Затоплена водохранилищем Колымской ГЭС  |
| 2. | Моржовая, стоянка | Правый берег р. Колымы, устье р. Моржовый  | Включен при сверке 2002 г. Данные СВКНИИ |
| 3. | Бухта геологов, стоянка II тыс. лет. до н.э. | Бухта геологов, в сев части оз. Джека Лондона  |  |
| 4. | Бахапча 1, стоянка II тыс. лет. до н.э. | Левый берег р.Бахапча, у дороги, в 5 км ниже устья р. Хурчан  |  |
| 5. | Усть-Джелгала, стоянка I тыс. лет. до н.э. | Левый берег р. Дебин, напротив устья р. Джелгала  |  |
| 6. | Остров, стоянка II тыс. лет.до н.э. | Остров в южной части оз. Джека Лондона  | Сверка 2002 г. Частично разрушена базой биологов. Данные СВКНИИ |
| 7. | Мшистая, стоянка неолит | П. Дебин, на террасе р. Колымы  | Включен при сверке 2002 г. Данные СВКНИИ. Разрушается жителями поселка.  |
| 8. | Могильная, стоянка | П. Дебин, на террасе р. Могильный  | Включен при сверке 2002 г. Данные СВКНИИ  |
| 9. | Усть-Оротукан, стоянка | Терраса в 5 км от устья р. Оротукан  | Включен при сверке 2002 г. Данные СВКНИИ  |
| 10. | Светлая, стоянка | Правый берег р. Колымы, устье р. Светлый  | Включен при сверке 2002 г. Данные СВКНИИ. Попадает в зону затопления Усть-Среднеканской ГЭС  |
| 11. | Усть-Бурхала, стоянка II тыс. лет. до н.э. | Правое приустье р. Бурхала  |  |
| 12. | Песчаный мыс, стоянка II тыс. лет. до н.э. | Мыс северной части оз. Джека Лондона  | Сверка 2002 г.Данные СВКНИИ. Частично разрушена базой отдыха п. Дебин.  |
| 13. | Моржовая, стоянка | Терраса в 5 км от устья р. Оротукан  | Включен при сверке 2002 г. Данные СВКНИИ  |

1. Памятники истории:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Местонахождение | Значение |
| 14. | «Знак скорби» (братское кладбище ГУЛАГа)  | П. Дебин  | Областного значения  |
| 15. | Памятник жертвам ГУЛАГа на месте бывшей пересыльной тюрьмы  | П. Хатынгнах  | Областного значения  |
| 16. | Памятник Татьяне Маландиной (установлен в 1973 г.)  | П. Оротукан  | местного значения  |
| 17. | Евсеева А.И., рядового срочной службы  | П. Ягодное  | местного значения  |
| 18. | Мацкевича В.С. могила  | П. Дебин  | местного значения  |