

# **МАГАДАНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА**

## **РЕШЕНИЕ от 25 декабря 2009 г. № 156-Д**

### **Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан»**

В целях создания условий для устойчивого развития муниципального образования «Город Магадан», эффективного землепользования и застройки, планировки территории города, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования «Город Магадан», Магаданская городская Дума решила:

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан».
2. Настоящее Решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования) в городских средствах массовой информации.

Глава муниципального образования  
«Город Магадан»  
**В.П.ПЕЧЕНЫЙ**

Утверждены  
Решением  
Магаданской городской Думы  
от 25 декабря 2009 года № 156-Д

## **Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан»**

### **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

#### **ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан» (далее - Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и, наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Город Магадан» (далее по тексту понятия «Город Магадан», «городской округ», «город» равнозначны), создают условия для устойчивого развития территории города, планировки, застройки и благоустройства территории города, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, рационального использования природных ресурсов, а также сохранения и развития историко-культурного наследия, обеспечивают права и законные интересы физических и юридических лиц, создают условия для привлечения инвестиций.

#### **Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах**

Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:

1) владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, субъект Российской Федерации и город), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

2) объект, не являющийся объектом капитального строительства - сооружение не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

3) 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 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;

4) градостроительная документация города - генеральный план, настоящие Правила и документация по планировке территории;

5) градостроительный регламент - устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) 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 землестроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

7) 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;

8) заказчик - физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

9) 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;

10) земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

11) инвесторы - физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с действующим законодательством;

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) капитальный ремонт объектов капитального строительства - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов;

14) квартал (микрорайон) - основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры города;

15) красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

16) линии отступа от красных линий - линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее - линии регулирования застройки);

17) органы местного самоуправления города - Магаданская городская Дума (далее - городская Дума), мэр города Магадана (далее - мэр города), мэрия города Магадана (далее - мэрия города);

18) территориальная зона - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

19) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, водоемы и другие объекты);

20) 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;

21) улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

22) иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

## Статья 2. Сфера применения настоящих Правил

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории муниципального образования «Город Магадан» в границах, установленных согласно приложению к Закону Магаданской области от 06.12.2004 № 489-ОЗ «О муниципальном образовании «город Магадан».

2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

## Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил

1. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории города;

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.

2. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений (общая часть);

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

#### Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану города, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Магаданской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;

3) органы местного самоуправления города в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории города;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее - Комиссия).

В течение пяти дней со дня поступления в Комиссию предложения о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в уполномоченный орган мэрии города для подготовки заключения о соответствии предложения утвержденной градостроительной документации города, требованиям законодательства в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложения от Комиссии и направляется в Комиссию.

5. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает с учетом заключения уполномоченного органа мэрии города свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение мэру города.

6. Мэр города с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению мэра города Комиссия не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте мэрии города в сети Интернет, на информационных стенах, установленных в общедоступных местах. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Решением Магаданской городской Думы от 17.11.2006 № 98-Д «О Положении «О публичных слушаниях на территории муниципального образования «Город Магадан».

9. В случае если внесение изменений в настоящие 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 территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие 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 территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия мэром города решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект мэру города. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Мэр города в течение 10 дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в городскую Думу или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение городской Думы представляются:

- 1) проект решения мэра города о внесении изменений с обосновывающими материалами;
- 2) согласование изменений с уполномоченным органом мэрии города;
- 3) заключение Комиссии;
- 4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения городской Думой изменения в настоящие

Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте мэрии города в сети Интернет, на информационных стенах, установленных в общедоступных местах.

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти области вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования области, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

## Статья 5. Цели градостроительного зонирования

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития города, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения культурно-исторической и природной среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами капитального строительства;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство земельных участков и объектов капитального строительства посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида их использования в соответствии с градостроительным регламентом.

## Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в городе является его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границе города.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории города являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

## Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И КОМИССИИ ПО РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 7. Полномочия городской Думы в области землепользования и застройки

К полномочиям городской Думы 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 города, внесение в них изменений;
- 2) утверждение по представлению мэра города документов территориального планирования городского округа, 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 города;
- 4) утверждение порядка организации благоустройства и озеленения территории населенных пунктов, входящих в состав городского округа;
- 5) установление ставок земельного налога и арендной платы;
- 6) утверждение в соответствии с федеральными законами порядка предоставления, использования и изъятия земельных участков;
- 7) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных в области землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;
- 8) иные полномочия, отнесенные к компетенции городской Думы Уставом города, решениями городской Думы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

### Статья 8. Полномочия мэрии города в области землепользования и застройки

1. К полномочиям мэрии города в области землепользования и застройки относятся:

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

2) контроль за использованием территорий и инфраструктуры городского округа;

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

4) утверждение плана реализации генерального плана города;

5) 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 реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

6) в соответствии с законодательством управляет и распоряжается земельными участками, обособленными водными объектами, лесами, расположенными в границах городского 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;

7) 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.

2. В целях реализации полномочий мэрии города в области землепользования и застройки мэром города издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом города полномочиями.

Статья 9. Полномочия мэра города в области землепользования и застройки

1. К полномочиям мэра города 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 городского округа;

2) издает в пределах своих полномочий правовые акты мэрии города Магадана в области землепользования и застройки в виде постановлений и распоряжений;

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

2. Принимает решение о подготовке проекта генерального плана города Магадана, а также решение о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений.

3. Иные полномочия мэра города, отнесенные к его компетенции в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 10. Полномочия департамента строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям департамента строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана в области землепользования и застройки относятся:

1) разработка и проведение в пределах своей компетенции муниципальной политики в вопросах архитектурной и градостроительной деятельности, координации работы муниципальных учреждений, предприятий в вопросах, комплексного развития города в соответствии с утвержденным Генеральным планом муниципального образования «Город Магадан»;

2) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Магадан»;

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

4) организация благоустройства и озеленения территории муниципального образования «Город Магадан»;

- 5) осуществление строительного контроля над работой муниципальных предприятий по строительству, содержанию и ремонту дорог, объектов благоустройства, озеленению территории;
- 6) осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель на территории муниципального образования «Город Магадан», муниципального лесного контроля в соответствии с полномочиями, определенными соответствующими муниципальными правовыми актами;
- 7) обеспечение сбора, документирования, актуализации, обработки, систематизации, учета и хранения сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности;
- 8) подготовка градостроительных планов земельных участков применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам;
- 9) обеспечение подготовки проекта генерального плана города Магадана, его согласования и экспертизы в соответствии с действующим законодательством;
- 10) осуществление подготовки плана реализации генерального плана города Магадана;
- 11) обеспечение в установленном законодательством порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории города Магадана;
- 12) обеспечение подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования;
- 13) обеспечение подготовки схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующей территории в пределах своей компетенции;
- 14) 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.

2. Иные полномочия, отнесенные к компетенции департамента строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана в соответствии с муниципальными правовыми актами

органов местного самоуправления города Магадана.

**Статья 11. Полномочия комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие и регистрация заявки на приватизацию объектов муниципального имущества, в том числе земли;
- 2) осуществление учета недвижимого муниципального имущества города Магадана, в том числе земли, ведение его реестра;
- 3) заключение договоров на право размещения средств наружной рекламы и информации на территории города и объектах муниципальной собственности;
- 4) представительство местного самоуправления города Магадана во взаимодействии с органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, в том числе земельные участки, и сделок с ним, органами Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и другими организациями;
- 5) подготовка проектов постановлений мэрии города Магадана об установлении размера, порядка взимания и сроках уплаты арендной платы муниципального имущества и земельных участков.

2. Иные полномочия, отнесенные к компетенции комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана в соответствии с муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города Магадана.

**Статья 12. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке**

К полномочиям Комиссии - постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки, относятся:

- 1) подготовка проекта Правил землепользования и застройки города;
- 2) рассмотрение предложений заинтересованных лиц о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки города;
- 3) подготовка проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города;
- 4) проведение публичных слушаний:

- по проекту генерального плана города Магадан и проекту внесения в него изменений;
  - по проекту правил землепользования и застройки города Магадана и проекту внесения в них изменений;
  - по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города Магадана;
  - по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
  - по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) направление извещений (сообщений) о проведении публичных слушаний в случаях, предусмотренных законодательством;
  - 6) анализ результатов публичных слушаний;
  - 7) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
  - 8) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - 9) осуществление приема в эксплуатацию объекта, не являющегося объектом капитального строительства.

### **Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

#### **Статья 13. Документация по планировке территории**

1. 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.
2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.
3. При подготовке документации по планировке территории может

осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

## Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории

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

2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в мэрию города свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

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

4. Определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города.

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

7. Мэрия города направляет мэру города 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.

8. Мэр города 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 мэрии города на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит 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 города в сети «Интернет», на информационных стенах, установленных в общедоступных местах.

10. 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.

11. Подготовка, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории города Магадана, в виде отдельного документа регулируется в порядке, устанавливаемом постановлением мэрии города.

## Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ

### Статья 15. Градостроительный регламент

1. Градостроительные регламенты устанавливаются на основании изучения социально-пространственного и иного качества среды города, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

3. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным

регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- 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 и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

6. Объекты благоустройства, а также линейные объекты, необходимые для функционирования объектов капитального строительства, находящихся и (или) предполагаемых к размещению в какой-либо из территориальных зон являются разрешенными видами использования для данной зоны.

7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для общеобразовательных учреждений среднего (полного) общего образования;
- 6) показатели общей площади помещений (минимальные и/или максимальные) для вспомогательных видов разрешенного использования;
- 7) иные показатели.

8. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются

индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отраженной на карте градостроительного зонирования.

9. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах указанных зон и территорий допускается при условии соблюдения ограничения их использования.

**Статья 16. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту и красным линиям**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, являются несоответствующими разрешенному виду использования.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 17. Виды территориальных зон**

1. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования устанавливаются индивидуально, с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом города;
- 3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с генеральным планом и документацией по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- 1) красным линиям;
- 2) границам земельных участков;
- 3) границам города;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) границам населенных пунктов;
- 6) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 7) иным границам.

3. На карте градостроительного зонирования города, отображаются следующие виды территориальных зон:

Жилая зона (ЖЗ)

- многоэтажной жилой застройки (6-9 этажей) (ЖЗ 102)
- среднеэтажной жилой застройки (3-6 этажей) (ЖЗ 103)

- малоэтажной жилой застройки (1-3 этажей) (ЖЗ 104)
- индивидуальной жилой застройки (1-3 этажей) (ЖЗ 105)

Общественно-деловая зона (ОДЗ)

- административно-делового назначения (ОДЗ 201)
- социально-бытового назначения (ОДЗ 202)
- торгового назначения (ОДЗ 203)
- учебно-образовательного назначения (ОДЗ 204)
- культурно-досугового назначения (ОДЗ 205)
- спортивного назначения (ОДЗ 206)
- здравоохранения (ОДЗ 207)
- научно-исследовательского назначения (ОДЗ 209)
- культового назначения (ОДЗ 211)
- многофункционального назначения (ОДЗ 212)

Зона производственного и коммунально-складского назначения (ПР)

- промышленности (ПР 301)
- коммунально-складского назначения (ПР 302)
- зона добычи полезных ископаемых (ПР 303)

Зона объектов инженерной инфраструктуры (ИЗ)

- электроснабжения (ИЗ 401)
- водоснабжения (ИЗ 402)
- теплоснабжения (ИЗ 403)
- водоотведения (ИЗ 404)
- связи (ИЗ 406)

Зона транспортной инфраструктуры (ТЗ)

- зона улично-дорожной сети (ТЗ 501)
- объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502)
- объектов воздушного транспорта (ТЗ 503)

- объектов речного (морского) транспорта (ТЗ 504)

#### Рекреационная зона (РЗ)

- мест отдыха общего пользования (РЗ 601)

- учреждений отдыха и туризма (РЗ 602)

#### Зона сельскохозяйственного использования (СХЗ)

- зона сельскохозяйственных угодий (СХЗ 701)

- сельскохозяйственного производства (СХЗ 702)

- животноводства (СХЗ 703)

#### Зона специального назначения (СНЗ)

- ритуального назначения (СНЗ 801)

- складирования и захоронения отходов (СНЗ 802)

#### Зона военных объектов и режимных территорий (ВРЗ)

- оборонного назначения (ВРЗ 901)

- режимных территорий (ВРЗ 902)

#### Зона акваторий (АЗ 1000)

#### Зона природных территорий (ПТЗ)

- зона природных территорий (ПТЗ 1101)

- зона особо охраняемых природных территорий (ПТЗ 1102)

### Статья 18. Землепользование и застройка на территориях жилых зон

1. Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой, средней этажности, многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами.

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

3. Не допускается размещение объектов промышленности, объектов коммунально-складского назначения, а также хозяйственных построек в центральной части города Магадана.

4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для временной стоянки автотранспорта, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с настоящими Правилами относятся к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Изменение функционального назначения жилых помещений в многоквартирном доме допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц и организации загрузочных площадок. Вид функционального назначения указанных помещений устанавливается в соответствии с градостроительными регламентами.

6. Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь объекты благоустройства.

7. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.

8. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

9. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка.

## Статья 19. Землепользование и застройка исторической части города Магадан

1. Историческая часть города включает в себя наиболее значимые территории с точки зрения общественной и деловой активности, исторических традиций и уникальности архитектурно-художественного облика городской среды.

2. К исторической части города относится территория, расположенная в следующих границах: по улицам Набережная реки Магаданки, Второй проезд Горького, Пролетарская, Парковая, Гагарина, Билибина, Коммуны, Дзержинского, Набережная реки Магаданки.

3. Застойка и условия использования территории исторической части города должны соответствовать утверждаемой мэрией города Магадана целевой программе градостроительного развития исторической части города, в которой должны быть определены мероприятия: по формированию архитектурного облика застройки; сносу ветхих, аварийных и дисгармоничных зданий; благоустройству и озеленению; транспортному обслуживанию и организации пешеходного движения; наружному освещению, световому и цветовому оформлению; инженерной подготовке и обустройству; размещению объектов обслуживания населения. В программе определяются требования к использованию и содержанию территорий общего пользования, входящих в состав исторической части города.

4. Вопросы строительства, размещения объектов капитального строительства и объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на земельных участках, расположенных в исторической части рассматриваются на градостроительном совете.

5. В исторической части города запрещается: размещение новых и реконструкция существующих промышленных предприятий, коммунальных и складских объектов, автостоянок, гаражей, станций технического обслуживания, иных объектов хранения и обслуживания автотранспорта, объектов, связанных с оказанием ритуальных услуг не соответствующих требованиям формирования своеобразного архитектурного облика исторической части города.

6. Создание нового архитектурного облика исторической части города, формирование его силуэта и архитектурных ансамблей осуществляется с учетом сохранения памятников архитектуры, истории и культуры, взаимодействующих со сложившейся застройкой.

7. Этажность жилой и общественно-деловой застройки исторической части города определяется градостроительным регламентом и конкретизируется в градостроительном плане земельного участка.

8. Капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных на территории исторической части города, должен производиться их собственниками (пользователями, владельцами) не позднее одного года с момента получения соответствующего предписания Департамента строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана в соответствии с утвержденными паспортами отделки (окраски) фасадов.

## Статья 20. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов

здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

3. В границах земельных участков объектов учебно-образовательного назначения прокладка магистральных инженерных коммуникаций допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

## Статья 21. Землепользование и застройка на территориях производственных зон

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон.

4. На территориях производственных зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (административные здания, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т.д.), предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.

## Статья 22. Землепользование и застройка на территориях зон инженерной инфраструктуры

1. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания.
2. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого, общественно-делового назначения, объектов образования, объектов здравоохранения не допускается.
3. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии с генеральным планом города, схемой территориального планирования области, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.
4. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектной документации должны предусматриваться мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет застройщика до ввода в эксплуатацию данного объекта.
5. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в департамент строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана документы об изменениях, связанных с их строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).
6. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:
  - 1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;
  - 2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.
7. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500, выданной уполномоченным органом мэрии города.
8. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории города, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией и разрешением на проведение земляных работ, выданных департаментом строительства, архитектуры, технического и

экологического контроля мэрии города Магадана.

**Статья 23. Землепользование и застройка на территориях зон транспортной инфраструктуры**

1. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарных разрывов таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Размещение на территории зоны транспортной инфраструктуры объектов жилого и учебно-образовательного назначения не допускается.

3. Проектирование и строительство объектов транспортной инфраструктуры осуществляется в соответствии с генеральным планом города, схемой территориального планирования области, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

**Статья 24. Землепользование и застройка на территориях рекреационных зон**

1. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

3. Земельные участки в пределах указанных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

**Статья 25. Землепользование и застройка на территориях зон сельскохозяйственного использования**

1. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. Предоставление земельных участков, входящих в состав зон сельскохозяйственного использования, осуществляется в соответствии с действующим земельным законодательством и настоящими Правилами.

Строительство объектов капитального строительства, а также размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства на указанных земельных участках, осуществляется в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

3. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих негативное влияние на окружающую среду.

#### **Статья 26. Землепользование и застройка на территориях зон специального назначения**

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются лицам, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

### **Глава 5. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА**

#### **Статья 27. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Органы местного самоуправления города осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии с действующим законодательством.

2. Порядок предоставления земельных участков регулируется земельным законодательством, Решением Магаданской городской Думы от 22.12.2006 № 125-Д «О Положении «О порядке предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и (или) в ведении муниципального образования «Город Магадан» и настоящими Правилами.

**Статья 28. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства**

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги), а также с предварительным согласованием мест размещения объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, генеральным планом города, настоящими Правилами, документацией по планировке территории города, муниципальными правовыми актами.

2. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

1) формирование земельного участка;

2) государственный кадастровый учет земельного участка;

3) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

4) организация и проведение торгов;

5) подведение и оформление результатов торгов;

6) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

7) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

3. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории города осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

4. Земельный участок считается сформированным, если:

1) проведена градостроительная подготовка земельного участка;

2) в отношении земельного участка проведены в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровые работы, осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка.

5. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или

права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется комитетом по управлению муниципальным имуществом города Магадана.

6. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

7. Протокол о результатах торгов является основанием для:

1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

8. В случае если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

9. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

1) выбор земельного участка;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства;

4) заключение договора аренды земельного участка или договора постоянного (бессрочного) пользования земельного участка, или договора безвозмездного срочного пользования земельным участком.

10. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском округе в соответствии с документацией по планировки территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

## Глава 6. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА

### Статья 29. Основные принципы организации застройки на территории города

1. Застройка города должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования области, генеральным планом города, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории города муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города в области градостроительной деятельности.

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

3. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории города обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

4. Строительство объектов капитального строительства на территории города осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия.

6. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

9. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

## Статья 30. Требования к озеленению территории

1. Зеленые насаждения, расположенные в пределах границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа, формируют единую систему озеленения населенных пунктов, в которую включаются: леса, озеленение улиц, зеленые насаждения на участках городских объектов (озеленение территорий общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение территорий ограниченного пользования), санитарно-защитные зоны и санитарно-защитной полосы.

2. Формирование новых объектов озеленения территорий общего пользования, а также реконструкция существующих осуществляется по проектам, выдаваемым уполномоченным органом мэрии и согласуемым с соответствующими муниципальными организациями.

3. При организации застройки территории населенных пунктов необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану в процессе строительства.

4. При невозможности сохранения зеленых насаждений в проектно-сметной документации на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

5. При проектировании инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение поддеревной съемки в зоне пяти метров от оси коммуникации.

6. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

- 1) на владельцев территорий;
- 2) на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, арендаторов строений и владельцев земельных участков;
- 3) на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;
- 4) на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку - на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций и граждан.

7. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений виновные лица привлекаются к ответственности в установленном порядке.

8. Порядок создания, содержания и охраны зеленых насаждений установлен Решением Магаданской городской Думы от 22.12.2006 № 123-Д «О Правилах благоустройства и содержания территории муниципального образования «Город Магадан».

### Статья 31. Инженерная подготовка территории

1. Инженерная подготовка территории города осуществляется с целью улучшения ее физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории города от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время половодий и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории могут предусматриваться во всех видах градостроительной и проектной документации.

### Статья 32. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в Департамент строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана заявление на имя руководителя Департамента о выдаче разрешения на строительство.

2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, направляемого в департамент строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана на имя руководителя Департамента.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

### Статья 33. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка проводится строительный контроль.

Порядок организации и проведения строительного контроля осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства в случаях и в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

Государственный строительный надзор в Магаданской области осуществляет орган исполнительной власти Магаданской области, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора на основании положения о государственном строительном надзоре Магаданской области, утверждаемого администрацией Магаданской области.

### Статья 34. Условия установки и эксплуатации объектов, не являющихся объектами капитального строительства

1. Настоящие условия установки и эксплуатации распространяются на следующие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства:

- 1) автостоянки (открытые и с навесами);
- 2) контейнерные автозаправочные станции;
- 3) гаражи-стоянки типа «ракушка», «мыльница», «улитка» и другие металлические тенты для хранения автомобилей;
- 4) объекты торговли и услуг (киоски, палатки, павильоны, ларьки и др.);
- 5) остановочные павильоны, телефонные кабины;
- 6) другие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, за исключением рекламных конструкций и временных объектов на строительных площадках.

2. Условиями для размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на территории города являются:

- 1) наличие свободной территории;
- 2) согласование с департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана;
- 3) согласование с владельцами смежных участков, в случае, если объект, не являющийся объектом капитального строительства, непосредственно затрагивает их интересы;
- 4) согласование с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения на размещение (установку) на данном земельном участке объекта, не являющегося объектом капитального строительства.

3. Размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, не допускается в зонах охраны объектов культурного наследия, территориях, занимаемыми зелеными насаждениями и в водоохраных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках (территориях общего пользования, находящихся за границами красных линий), где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

4. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на газонах, цветниках, детских площадках, в арках зданий, в случаях, если объект загораживает витрины торговых предприятий либо препятствуют обзору дорожной обстановки водителями. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ближе 15 метров от окон зданий и проездной части дорог, за исключением остановочных павильонов, а также киосков и палаток, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами.

5. К объектам, не являющимися объектами капитального строительства, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

6. Высота объектов, не являющихся объектами капитального строительства, исходя из интересов граждан и условий их проживания, градостроительной ситуации и месторасположения не должна превышать четырех метров, а их площадь - 20 квадратных метров.

7. В случае необходимости установки отдельных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для мелкорозничной торговли, на одной площадке рекомендуется вместо набора однотипных киосков применение быстровозводимых модульных комплексов (мини-рынков, торговых рядов), выполненных из легких конструкций по индивидуальным проектам. В случаях организации торговых комплексов из объектов, не являющихся объектами капитального строительства, обязательно устройство общественных туалетов.

8. Территория, занимаемая объектами, не являющимися объектами капитального строительства, а также прилегающая территория должны быть благоустроены в соответствии с Решением Магаданской городской Думы от 22.12.2006 № 123-Д «О Правилах благоустройства и содержания территории муниципального образования «Город Магадан».

9. Габаритные размеры временного гаража-стоянки не должны превышать 4 x 6 м.

10. Киоски, павильоны, торговые ряды и другие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, предназначенные для торговли и услуг, должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы предприятия.

### Статья 35. Оформление разрешения на установку и установка объектов, не являющихся объектами капитального строительства

1. Разрешение на установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, оформляется на конкретное физическое или юридическое лицо.

2. Для получения разрешения на установку объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на территории города:

1) юридические лица направляют в департамент строительства,

архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана заявление на имя руководителя Департамента на бланке предприятия, организации или учреждения за подписью руководителя и заверенное печатью. В заявлении указываются:

а) наименование юридического лица, почтовый адрес, контактный телефон (факс), расчетный счет, должность, фамилия, имя, отчество руководителя;

б) предполагаемое целевое использование объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

в) тип, описание и технические характеристики объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

г) краткое технико-экономическое обоснование;

д) копии правоустанавливающих документов на земельный участок;

2) физические лица направляют в департамент строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана заявление на имя руководителя Департамента, в котором указываются:

а) фамилия, имя, отчество физического лица, его почтовый адрес, контактный телефон;

б) паспортные данные;

в) предполагаемые целевое использование объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

г) тип, описание и технические характеристики объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

д) краткое технико-экономическое обоснование;

е) копии правоустанавливающих документов на земельный участок.

3. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, за исключением указанных в части 2 настоящей статьи документов.

4. Департамент строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана в течение десяти дней со дня получения заявления о выдачи разрешения на установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия целевого использования объекта, не являющегося объектом капитального строительства, а также возможности его размещения на испрашиваемой территории настоящим Правилам, красным линиям, требованиям муниципальных правовых актов;

3) выдает разрешение на установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

5. Отказ в выдаче разрешения на установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства может быть оспорен заявителем в судебном порядке.

6. Форма разрешения на установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства устанавливается департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана.

#### Статья 36. Эксплуатация объектов, не являющихся объектами капитального строительства

1. Прием установленного объекта, не являющегося объектом капитального строительства, в эксплуатацию осуществляется комиссия по землепользованию и застройке.

2. Собственники (арендаторы) обязаны содержать в надлежащем порядке объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, в соответствии с Решением Магаданской городской Думы от 22.12.2006 № 123-Д «О Правилах благоустройства и содержания территории муниципального образования «Город Магадан».

3. К гаражу должен быть выполнен проезд с покрытием, которое предохраняло бы окружающую территорию от распространения грязи в ненастную погоду.

4. Владельцу гаража - стоянки запрещено производить мойку транспортного средства и ремонтные работы, связанные с применением горюче-смазочных материалов, около гаража.

5. Запрещается хранить в гаражах-стоянках горюче-смазочные материалы.

6. Запрещены установка рекламы, реконструкция, окраска объектов, не являющихся объектами капитального строительства, нарушающие архитектурно-художественный облик и колористическое единство населенных пунктов.

7. Эксплуатация объектов, не являющихся объектами капитального

строительства, нарушающая положения настоящих Правил, запрещается.

**Статья 37. Самовольно построенные, размещенные объекты капитального строительства и объекты, не являющиеся объектами капитального строительства**

1. Самовольным строительством объекта капитального строительства и самовольной установкой объекта, не являющегося объектом капитального строительства, является его строительство или установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном действующим законодательстве порядке, либо установленное (построенное) без получения на это необходимых разрешений или с нарушением федеральных, областных и муниципальных правовых актов.

2. Выявление самовольных построек и самовольно установленных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, и лиц ихозводивших, возлагается на специалиста департамента строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана, осуществляющего контроль за использованием и охраной земель.

Основания и порядок освобождения самовольно занятых земельных участков и снос (вывоз) самовольно построенных зданий, строений и сооружений, объектов незавершенного строительства, а также самовольно установленных объектов, не являющихся объектами капитального строительства определяется действующим законодательством, Положением о порядке освобождения самовольно занятых земельных участков и сносе (вывозе) самовольных построек, а также самовольно установленных некапитальных строений (сооружений) на территории муниципального образования «Город Магадан» (утверждено Решением Магаданской городской Думы от 27.03.2007 № 35-Д).

## **Статья 38. Состав и назначение территорий общего пользования**

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

2. Земельные участки в границах территорий, занятых парками, скверами, могут быть предоставлены физическим или 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 милиции; общественных туалетов; резервуаров для хранения воды; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; дендропарков; и других подобных объектов.

3. Земельные участки в границах территорий, занятых набережными, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; игровых площадок, площадок для национальных игр; парковок автомобилей; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); вспомогательных сооружений набережных: причалов, иные сооружений; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; опорных пунктов милиции; вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: бассейнов, фонтанов, малых архитектурных форм; и других подобных объектов.

4. Земельные участки в границах территорий, занятых бульварами, могут быть предоставлены физическим или 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 милиции; общественных туалетов; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.

5. Земельные участки в границах территорий, занятых площадями, улицами, проездами, могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; малых архитектурных форм; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; стоянок автомобилей; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.

6. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются для целей размещения объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 настоящей статьи, физическим или юридическим лицам в краткосрочную (до пяти лет) аренду в порядке, установленном правовым актом мэра города.

7. Требования к установке и эксплуатации объектов, указанных в пунктах 2, 3, 4, 5 настоящей статьи, соответствуют требованиям,

предъявляемым к установке и эксплуатации объектов, не являющихся объектами капитального строительства, указанных в статьях 37 - 41 настоящих Правил.

## Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)

### Статья 39. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории города

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории города осуществляются:

- 1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;
- 2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;
- 3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

### Статья 40. Охранные зоны

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.

### Статья 41. Санитарно-защитные зоны

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах

санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, и утверждаются мэром города.

3. Размеры и границы санитарно-защитных зон, отраженные в настоящих правилах, носят условный рекомендательный характер. Юридические последствия в отношении таких зон наступают только после их установления в порядке, определенном законодательством.

4. В санитарно-защитных зонах 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.

5. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

6. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать: 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.

7. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

#### Статья 42. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

1. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. До установления Правительством Российской Федерации порядка разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель, градостроительная и иная деятельность в указанных зонах регулируется федеральным и региональным земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством в сфере охраны объектов культурного наследия и иным законодательством.

3. Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются исполнительным органом государственной власти области, уполномоченным в сфере градостроительной деятельности и подлежат согласованию с исполнительным органом государственной власти области, уполномоченным в сфере охраны объектов культурного наследия.

4. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

5. Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны, в случаях обнаружения объектов, имеющих

историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти области, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

6. Государственный орган исполнительной власти области, уполномоченный в сфере охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

7. Порядок использования и охраны объектов культурного наследия установлен Решением Магаданской городской Думы от 29.02.2008 № 8-Д «О Положении «О сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности муниципального образования «Город Магадан», охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории муниципального образования «Город Магадан».

#### Статья 43. Охранные зоны особо охраняемых природных территорий

1. В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

2. Режимы особой охраны устанавливаются применительно к конкретной категории особо охраняемых природных территорий в соответствии с законодательством об особо охраняемых природных территориях.

#### Статья 44. Водоохранные зоны

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные

ограничения природопользования.

## Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**Статья 45. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. 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 города, Решение Магаданской городской Думы от 17.11.2006 № 98-Д «О Положении «О публичных слушаниях на территории муниципального образования «Город Магадан», иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

2. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в городе публичных слушаний по:

1) проекту внесения изменений в настоящие Правила;

2) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения мэрии города;

3) предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее - публичные слушания) назначаются мэром города и проводятся комиссией по землепользованию и застройке.

4. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением мэрии города о назначении публичных слушаний.

5. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения города к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и

замечаний жителей города в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

6. В публичных слушаниях принимают участие жители города.

7. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

#### Статья 46. Сроки проведения публичных слушаний

Срок проведения публичных слушаний с момента публикации сообщения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний, не может быть:

1) менее двух и более четырех месяцев - по проекту правил землепользования и застройки и проекту внесения изменений в них;

2) менее одного месяца и более трех месяцев - по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения мэрии города;

3) более одного месяца - по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) более одного месяца - по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

#### Статья 47. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

- 1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;
- 2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня

вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте города в сети «Интернет», на информационных стенах, установленных в общедоступных местах;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

7) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

8) оповещает население города и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее семи дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

9) определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей города, представителей органов местного самоуправления города и других заинтересованных лиц;

10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

11) осуществляет иные полномочия.

**Статья 48. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила**

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся комиссией по землепользованию и застройке по решению мэра города.

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

3. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект мэру города. Мэр города принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в городскую Думу.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

**Статья 49. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся уполномоченным органом мэрии города по решению мэра города.

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

3. Не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний мэрия города направляет мэру города подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

4. Мэр города 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.

**Статья 50. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их мэру города.

6. На основании рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке мэр города в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта

капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте города в сети Интернет, на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 51. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о проведении публичных слушаний в комиссию по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

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

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и

застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их мэру города.

6. На основании рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке мэр города 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 города в сети Интернет, на информационных стенах, установленных в общедоступных местах.

## Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 52. Вступление в силу настоящих Правил

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. Сведения о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

### Статья 53. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны.

4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их

несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

5. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

**Статья 54. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Мэр города после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о разработке документации по планировке территории.

## **ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД МАГАДАН» (прилагаются)**

1. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Магадан», М 1 : 50 000;

2. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана, М 1 : 5 000;

3. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Гертнера и бухты Веселая), М 1 : 10 000;

4. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Нагаева), М 1 : 10 000;

5. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Сокол, М 1 : 5 000;

6. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Уптар, М 1 : 5 000.

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ  
ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД  
МАГАДАН»**

**Зона многоэтажной жилой застройки (7-9 этажей) (ЖЗ 102)**

**1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Многоквартирные жилые дома	Этажность - до 9 эт. Минимальный процент озеленения - 25	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
Объекты дошкольного образования	Этажность - до 2 эт. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30	
Объекты общеобразовательного назначения	Этажность - до 3 эт. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30	

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты мелкорозничной торговли. Объекты общественного питания. Объекты социально-бытового назначения. Объекты культурно-досугового назначения. Кредитно-финансовые учреждения. Подразделения пожарной охраны и органов правопорядка. Отделения связи. Объекты почтовой связи	Этажность - до 2 эт. Общая площадь помещений - 70-100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования
Объекты для занятия	Общая площадь поместья	

физкультурой и любительским спортом	помещений - 100 кв. м. Площадные объекты	
Аптеки. Ветеринарные клиники для мелких домашних животных	Этажность - 1 эт.	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования
Гостиницы	Этажность - до 3 эт.	Отдельно стоящие
Объекты культового назначения	Высота - до 30 м	
Объекты ритуальных услуг	Этажность - 1 эт.	
Станции технического обслуживания	Высота - до 10 м	
Многоэтажные подземные и надземные гаражи	Параметры определяются по согласованию с департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана	
Интернатные учреждения	Этажность - до 3 эт. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30	Отдельно стоящие

### Зона среднеэтажной жилой застройки (4-6 этажей) (ЖЗ 103)

#### 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Многоквартирные жилые дома	Этажность - до 6 эт. Минимальный процент озеленения - 25	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложениями 3, 7 к СНиПу 2.07.01-89*

		«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
Объекты дошкольного образования	Этажность - до 2 эт. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30	
Объекты общеобразовательного назначения	Этажность - до 3 эт. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30	

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

**3. Условно разрешенные виды работ**

и параметры использования земельных участков  
и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты мелкорозничной торговли. Объекты общественного питания. Объекты социально-бытового назначения. Объекты культурно-досугового назначения. Кредитно - финансовые учреждения	Этажность - до 2 эт. Общая площадь помещений - 70-100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования
Объекты для занятия физкультурой и любительским спортом	Общая площадь помещений - 70-100 кв. м. Площадные объекты	
Ветеринарные клиники для мелких домашних животных	Этажность - 1 эт. Общая площадь помещений - 70-100 кв. м	Отдельно стоящие
Подразделения пожарной охраны и органов правопорядка	Этажность - до 2 эт.	
Гостиницы	Этажность - до 3 эт.	
Объекты ритуальных услуг. Отделения связи. Объекты почтовой связи	Этажность - 1 эт.	
Объекты культового назначения	Высота - до 30 м	
Станции технического обслуживания	Высота - до 10 м	
Многоэтажные подземные и надземные гаражи	Параметры определяются по согласованию с департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана	

Зона малоэтажной жилой застройки (1-3 этажей) (ЖЗ 104)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Многоквартирные жилые дома	Этажность - до 3 эт. Отступ от красной линии - не менее 5 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложениями 3, 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
Объекты дошкольного образования	Этажность - до 2 эт. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30	
Объекты общеобразовательного назначения	Этажность - до 3 эт. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30	

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Объекты хранения индивидуального автомобильного транспорта	Высота - до 3 м	Отдельно стоящие
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

### 3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Многоквартирные жилые дома	Этажность - до 6 эт. Минимальный процент озеленения - 25	Отдельно стоящие
Объекты культового назначения	Высота - до 30 м	
Аптеки	Этажность - 1 эт.	
Отделение связи Объекты почтовой связи	Этажность - до 2 эт. Общая площадь помещений - 70-100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования
Объекты культурно-досугового назначения	Этажность - 1 эт.	
Объекты мелкорозничной торговли	Этажность - 1 эт.	Отдельно стоящие
Станции технического обслуживания	Высота - до 10 м	

Гостиницы	Этажность - до 3 эт.	
Ветеринарные клиники	Этажность - 1 эт.	
Объекты общественного питания	Этажность - 1 эт. Общая площадь помещений - 70-100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования
Объекты ритуальных услуг	Этажность - 1 эт. Общая площадь помещений - 70-100 кв. м	
Многоэтажные подземные и надземные гаражи	Параметры определяются по согласованию с департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана	

### Зона индивидуальной жилой застройки (1-3 этажей) (ЖЗ 105)

#### 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Индивидуальные жилые дома	Этажность - до 3 эт. Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м. Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома - 3 м. Отступ от красной линии - не менее 5 м. Предельные размеры земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства - от 0,15 до 0,06 га	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей. Максимальный процент застройки определяется в соответствии с приложением 3 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

#### 2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Объекты хранения индивидуального автомобильного транспорта	Высота - до 3 м	Отдельно стоящие, встроенные, встроенно-пристроенные к объектам основного вида использования
Объекты хозяйственного назначения	Высота - до 3 м. Расстояние от границ смежного земельного участка до хозяйственных построек - не менее 1 м	Отдельно стоящие

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты дошкольного образования	Этажность - до 2 эт. Высота - до 15 м. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30	Отдельно стоящие
Объекты общеобразовательного назначения	Этажность - до 3 эт. Высота - до 15 м. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30	
Объекты культового назначения	Высота - до 30 м	

Аптеки	Этажность - 1 эт.	
Отделение связи Объекты почтовой связи	Этажность - до 2 эт. Общая площадь помещений - 70-100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования
Библиотеки	Этажность - 1 эт.	
Объекты мелкорозничной торговли	Этажность - 1 эт.	Отдельно стоящие
Интернатные учреждения	Этажность - до 3 эт. Высота - до 15 м. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30	Отдельно стоящие

### Зона административно-делового назначения (ОДЗ 201)

#### 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты административно-делового назначения	Высота со шпилем - до 25 м. Отступ от красной линии - не менее 5 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

#### 2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного

**использования земельных участков и объектов  
капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты ЖКХ. Объекты социального обслуживания. Объекты почтовой связи	Этажность - до 2 эт. Общая площадь помещений - 70 - 100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные, встроенные-пристроенные в объекты основного вида использования
Объекты обслуживания автомобильного транспорта	Высота - до 10 м	Отдельно стоящие
Объекты общественного питания. Объекты торгового назначения	Этажность - до 2 эт. Общая площадь помещений - 70 - 100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования
Общежития. Объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования. Объекты научно-исследовательского назначения	Этажность - до 5 эт.	Отдельно стоящие

Многоквартирные жилые дома	Этажность - до 9 эт. Минимальный процент озеленения - 25. Отступ от красной линии - не менее 5 м	
Индивидуальные жилые дома	Этажность - до 3 эт. Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м. Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома - 3 м. Отступ от красной линии - не менее 5 м. Предельные размеры земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства - от 0,15 до 0,06 га	
Многоэтажные подземные и надземные гаражи	Параметры определяются по согласованию с департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана	

### Зона социально-бытового назначения (ОДЗ 202)

#### 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты социально-бытового назначения	Этажность - до 2 эт. Отступ от красной линии - не менее 5 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

		поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
--	--	--

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты мелкорозничной торговли	Этажность - до 2 эт.	Отдельно стоящие
Объекты обслуживания автомобильного транспорта	Высота - до 10 м	
Многоквартирные жилые дома	Этажность - до 9 эт. Минимальный процент озеленения - 25. Отступ от красной линии - не менее 5 м	
Индивидуальные жилые дома	Этажность - до 3 эт. Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м.	

<p>Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома - 3 м.</p> <p>Отступ от красной линии - не менее 5 м.</p> <p>Предельные размеры земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства - от 0,15 до 0,06 га</p>	
--	--

### Зона торгового назначения (ОДЗ 203)

#### 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты торгового назначения	Этажность - до 3 эт. Отступ от красной линии - не менее 5 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

#### 2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в

обеспечения		соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

### 3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
СТО, мойки, шиномонтажные мастерские	Этажность - до 2 эт.	Отдельно стоящие
Многоквартирные жилые дома	Этажность - до 9 эт. Минимальный процент озеленения - 25. Отступ от красной линии - не менее 5 м	
Индивидуальные жилые дома	Этажность - до 3 эт. Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м. Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома - 3 м. Отступ от красной линии - не менее 5 м. Предельные размеры земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства - от 0,15 до 0,06 га	
Объекты ЖКХ	Этажность - 1 эт. Общая площадь помещений - 70 - 100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования

Зона учебно-образовательного назначения (ОДЗ 204)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты среднего профессионального и высшего профессионального образования. Общежития	Этажность - до 5 эт. Минимальный процент спортивно-игровых площадок - 20. Максимальный процент застройки земельного участка - 50. Минимальный процент озеленения - 30. Отступ от красной линии - не менее 15 м	Новое строительство и реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Земельные участки объектов не делимы. Недопустимо перепрофилирование объектов

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу

		2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
--	--	---

3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты научно-исследовательского назначения	Этажность - до 5 эт.	Отдельно стоящие
Объекты общественного питания. Объекты мелкорозничной торговли	Этажность - 1 эт. Общая площадь помещений - 70-100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования

Зона культурно-досугового назначения (ОДЗ 205)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Многофункциональные культурно-развлекательные комплексы. Учреждения культуры и искусства. Кинотеатры. Театры. Концертные залы. Библиотеки, архивы. Музеи, выставки. Танцевальные залы, дискотеки	Высота со шпилем - до 25 м. Отступ от красной линии - не менее 5 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Магазины промышленных и продовольственных товаров. Объекты общественного питания	Этажность - до 2 эт. Общая площадь помещений - 70 - 100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования
Многоквартирные жилые дома	Этажность - до 9 эт. Минимальный процент озеленения - 25. Отступ от красной линии - не менее 5 м	Отдельно стоящие
Индивидуальные жилые дома	Этажность - до 3 эт. Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м. Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома - 3 м. Отступ от красной линии -	

	не менее 5 м. Предельные размеры земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства - от 0,15 до 0,06 га	
--	---	--

### Зона спортивного назначения (ОДЗ 206)

#### 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Физкультурно-спортивные и физкультурно-рекреационные сооружения. Помещения физкультурно-оздоровительного назначения. Многофункциональные и специализированные спортивные залы и бассейны с ваннами различного назначения	Высота - до 30 м. Отступ от красной линии - не менее 5 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

#### 2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты общественного питания	Общая площадь помещений - 70-100 кв. м	Встроенные, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования

**Зона здравоохранения (ОДЗ 207)**

**1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Стационары. Поликлиники. Амбулатории. Диспансеры	Этажность - до 9 эт. Отступ от красных линий - не менее 30 м. Минимальный процент озеленения - 60	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
Стационары с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, в т.ч. туберкулезные, онкологические, кожно-венерологические и др.)	Этажность - до 5 эт. Отступ от красных линий - не менее 30 м. Минимальный процент озеленения - 60	
Аптеки	Этажность - 1 эт.	

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного**

**использования земельных участков и объектов  
капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты культового назначения	Высота - до 30 м	Отдельно стоящие, встроенные, пристроенные к объектам основного вида использования

**Зона научно-исследовательского назначения (ОДЗ 209)**

**1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты научно-исследовательского назначения	Высота - до 12 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.**

**Зона культового назначения (ОДЗ 211)**

**1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Культовые здания и сооружения	Высота - до 30 м. Отступ от красной линии - не менее 3 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

#### Зона многофункционального назначения (ОДЗ 212)

##### 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты торгового назначения. Объекты культурно-досугового назначения. Объекты общественного питания. Объекты административно-делового назначения. Объекты социально-бытового назначения. Объекты здравоохранения, кроме стационаров с особым режимом работы	Этажность - до 3 эт.	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Многоквартирные жилые дома	Этажность - до 9 эт. Минимальный процент озеленения - 25. Отступ от красной линии - не менее 5 м	Отдельно стоящие
Индивидуальные жилые дома	Этажность - до 3 эт. Высота ограждения земельных участков - до 1,8 м. Расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома - 3 м. Отступ от красной линии - не менее 5 м. Предельные размеры земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства - от 0,15 до 0,06 га	

## Зона промышленности (ПР 301)

### 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты промышленности	Этажность - 3 эт. Высота - до 12 м. Процент озеленения - от 10 до 15	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Предусмотреть мероприятия по отводу и отчистке сточных вод

### 2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских

		поселений»
--	--	------------

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты торгового назначения. Объекты коммунально-складского назначения. Объекты административно-делового назначения	Этажность - до 2 эт.	Отдельно стоящие
Объекты обслуживания автомобильного транспорта	Высота - до 10 м	
Объекты ритуальных услуг	Этажность - 1 эт.	

**Зона коммунально-складского назначения (ПР 302)**

**1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты коммунально-складского назначения	Этажность - 1 эт.	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложениями 6, 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

		Предусмотреть мероприятия по отводу и отчистке сточных вод
--	--	--

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты общественного питания. Объекты мелкорозничной торговли. Объекты административно-делового назначения. Объекты связи. Объекты социально бытового назначения	Этажность - до 2 эт.	Отдельно стоящие
Объекты хранения и обслуживания автомобильного транспорта. Аптеки. Ветеринарные клиники для мелких домашних животных	Этажность - 1 эт.	Отдельно стоящие
Объекты хранения и обслуживания автомобильного транспорта	Высота - до 10 м	Отдельно стоящие

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты электроснабжения		

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты промышленности	Этажность - до 2 эт.	Отдельно стоящие. Предусмотреть мероприятия по отводу и отчистке сточных вод
Объекты жилищно-коммунального хозяйства	Этажность - 1 эт.	Отдельно стоящие

Зона водоснабжения (ИЗ 402)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты водоснабжения		

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты промышленности	Этажность - до 2 эт.	Отдельно стоящие. Предусмотреть мероприятия

		по отводу и отчистке сточных вод
Объекты жилищно-коммунального хозяйства	Этажность - 1 эт.	Отдельно стоящие

### Зона теплоснабжения (ИЗ 403)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты теплоснабжения		

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты промышленности	Этажность - до 2 эт.	Отдельно стоящие. Предусмотреть мероприятия по отводу и отчистке сточных вод
Объекты жилищно-коммунального хозяйства	Этажность - 1 эт.	Отдельно стоящие

### Зона водоотведения (ИЗ 404)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты водоотведения		

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты промышленности	Этажность - до 2 эт.	Отдельно стоящие. Предусмотреть мероприятия по отводу и отчистке сточных вод
Объекты жилищно-коммунального хозяйства	Этажность - 1 эт.	Отдельно стоящие

**Зона связи (ИЗ 406)**

**1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты связи		

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.**

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты промышленности	Этажность - до 2 эт.	Отдельно стоящие. Предусмотреть мероприятия по отводу и отчистке сточных вод
Объекты жилищно-коммунального хозяйства	Этажность - 1 эт.	Отдельно стоящие

**Зона объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502)**

**1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента

Объекты хранения и обслуживания автомобильного транспорта	Высота - до 10 м	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.</p> <p>Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 10 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод</p>
---	------------------	---

## 2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

## 3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты общественного питания Объекты административно-делового назначения	Этажность - до 1 эт.	Отдельно стоящие
СТО. Мойки. Шиномонтажные мастерские	Высота - до 10 м	Отдельно стоящие

### Зона объектов воздушного транспорта (ТЗ 503)

#### 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты воздушного транспорта		<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.</p> <p>Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 2 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования</p>

#### 2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в

обеспечения		соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты общественного питания. Объекты торгового назначения. Объекты административно-делового назначения	Этажность - 2 эт. Общая площадь помещений - 70 - 100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования

Зона речного (морского транспорта) (ТЗ 504)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты речного (морского) транспорта		Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
--------------------	--------------------------------------	--------------------------------------

Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

### 3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты торгового назначения. Объекты общественного питания. Объекты административно-делового назначения	Высота - до 10 м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования

### Зона мест отдыха общего пользования (РЗ 601)

#### 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты мест отдыха общего пользования	Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев - 50	Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство.

		Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
--	--	--

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Хозяйственные постройки	Высота - до 3 м	Отдельно стоящие

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты мелкорозничной торговли	Этажность - 1 эт.	Отдельно стоящие
Стоянки автомобильного транспорта		Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с приложением 9 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

**Зона учреждений отдыха и туризма (РЗ 602)**

**1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты отдыха и туризма	Этажность - до 2 эт. Высота - до 12 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.

		Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 7 к СНиПу 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования
--	--	--

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты культурно-досугового назначения. Объекты административно-делового назначения. Объекты торгового назначения. Объекты общественного питания	Этажность - до 3 эт. Высота - до 15 м. Общая площадь помещений - 70 - 150 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования

Зона сельскохозяйственного производства (СХЗ 702)

**1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты, предназначенные для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции	Высота - до 30 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с СНиП II-97-76 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.
Объекты, предназначенные для ремонта, технического обслуживания и хранения сельскохозяйственной техники	Высота - до 10 м	Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод

**2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами
Объекты хозяйственного назначения	Высота - до 3 м	Отдельно стоящие

**3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты мелкорозничной	Этажность - 1 эт.	Отдельно стоящие

торговли

## Зона животноводства (СХ3 703)

## 1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты животноводства, птицеводства и звероводства	Высота - до 15 м	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории. Предусмотреть мероприятия по отводу и очистке сточных вод
Ветеринарные учреждения	Этажность - 1 эт.	Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории

## 2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты инженерно-технического обеспечения	Этажность - 1 эт.	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами, правилами и техническими регламентами
Объекты хозяйственного назначения	Высота - до 3 м	Отдельно стоящие

## 3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты коммунально-складского	Этажность - 1 эт. Высота - до 8 м	Отдельно стоящие

назначения		
Объекты хранения и обслуживания автомобильного транспорта	Высота - до 10 м	Отдельно стоящие

### Зона ритуального назначения (СН3 801)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты ритуального назначения		

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

### Зона складирования и захоронения отходов (СН3 802)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты складирования и захоронения отходов		Размещение объектов складирования и захоронения отходов осуществляется в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом положений Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства: нет.

3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

Зона оборонного назначения (ВРЗ 901)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты оборонного назначения		

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

Зона режимных территорий (ВРЗ 902)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты режимного назначения		

2. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

3. Условно разрешенные виды работ и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

Глава муниципального образования  
«Город Магадан»  
В.П.ПЕЧЕНЫЙ