

Магаданская городская Дума

Р Е Ш Е Н И Е

16 октября 2014 года № 69-Д

город Магадан

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан»

В целях приведения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан», утвержденных решением Магаданской городской Думы от 25 декабря 2009 года № 156-Д, в соответствие с Генеральным планом муниципального образования «Город Магадан», утвержденным решением Магаданской городской Думы от 26 июля 2006 года № 77-Д (с изменением, внесенным решением Магаданской городской Думы от 28 февраля 2013 года № 10-Д), учитывая материалы публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан», руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 января 2012 года № 19 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения», статьями 31, 45 Устава муниципального образования «Город Магадан»,

Магаданская городская Дума

РЕШИЛА:

1. Внести в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан», утвержденные решением Магаданской городской Думы от 25 декабря 2009 года № 156-Д (с изменениями, внесенными решениями Магаданской городской Думы от 02 декабря 2011 года № 82-Д, от 02 июля 2012 года № 54-Д, от 05 декабря 2012 года № 82-Д, от 11 июня 2013 года № 65-Д), следующие изменения:

1.1. В части I «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений. Общая часть»:

1.1.1. Статью 3 дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.».

1.1.2. Статью 7 изложить в новой редакции:

«К полномочиям Магаданской городской Думы в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов;
- 2) принятие планов и программ развития муниципального образования, утверждение отчетов об их исполнении;
- 3) определение порядка управления и распоряжения земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- 4) утверждение генерального плана городского округа;
- 5) 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;
- 6) утверждение в соответствии с федеральными законами порядка предоставления, использования и изъятия земельных участков;
- 7) установление налоговых ставок в отношении земельных участков;
- 8) внесение в законодательный орган государственной власти Магаданской области предложений в порядке законодательной инициативы, оформленных в виде решений городской Думы, об изменении границ города, о преобразовании городского округа;
- 9) определение порядка и условий приватизации земельных участков;

10) иные полномочия, отнесенные к компетенции городской Думы в соответствии с муниципальными правовыми актами, действующим законодательством Российской Федерации.».

1.1.3. Часть 1 статьи 8 изложить в новой редакции:

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

1) владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности городского округа;

2) распоряжение в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

3) принятие решений об образовании земельных участков в соответствии с действующим законодательством РФ;

4) подготовка проекта генерального плана городского округа, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории;

5) реализация генерального плана городского округа путем выполнения мероприятий, предусмотренных утвержденными программами;

6) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;

7) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа;

8) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд;

9) осуществление муниципального земельного контроля.».

1.1.4. Статьи 9, 10, 11, 12 изложить в новой редакции:

«Статья 9. Полномочия мэра города в области землепользования и застройки

К полномочиям мэра города Магадана в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

2) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

3) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

4) иные полномочия, отнесенные к компетенции мэра города в соответствии с муниципальными правовыми актами, действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

1) подготовка проектов решений об образовании земельных участков на территории муниципального образования «Город Магадан»;

2) участие в разработке и реализации генерального плана, планов социально-экономического развития города, градостроительных программ;

3) рассмотрение и подготовка заключений на проекты документов территориального планирования, в том числе генеральный план, Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан», проекты планировки территории, проекты межевания территории;

4) ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности с целью обеспечения органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства;

5) сбор, документирование, актуализация, обработка, систематизация, учет и хранение сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности;

6) обеспечение выбора земельного участка для строительства;

7) подготовка, утверждение и выдача градостроительного плана земельного участка;

8) подготовка проектов схем расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории города;

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

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

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

1) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в пределах своей компетенции;

2) иные полномочия, отнесенные к компетенции комитета по управлению муниципальным имуществом города Магадана в соответствии с муниципальными правовыми актами.

Статья 12. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке

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

1) прием и рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки, о необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки города;

2) подготовка проекта правил землепользования и застройки, проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки города;

3) организация проведения публичных слушаний в порядке, установленном настоящими Правилами;

4) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

5) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка заключений о результатах публичных слушаний.».

1.1.5. Статью 13 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Порядок подготовки документации по планировке территории осуществляется в соответствии с решением Магаданской городской Думы от 14 сентября 2011 года № 51-Д «О Положении о порядке подготовки документации по планировке территории муниципального образования «Город Магадан».».

1.1.6. Статью 14 признать утратившей силу.

1.1.7. Часть 7 статьи 15 изложить в новой редакции:

«7. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) размер земельных участков (минимальная площадь земельного участка);

2) плотность застройки (коэффициент использования территории);

3) коэффициент застройки;

4) максимальная этажность;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;

6) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий земельных участков;

7) минимальный процент озеленения земельного участка;

8) максимальная высота ограждений земельных участков;

9) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок.».

1.1.8. Часть 3 статьи 17 изложить в следующей редакции:

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

Жилая зона (ЖЗ):

- многоэтажной жилой застройки (7-9 этажей) (ЖЗ 102);
- среднеэтажной жилой застройки (4-6 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, общественного и коммерческого назначения (ОДЗ 201);

– общественно-делового, социального и коммунально-бытового назначения (ОДЗ 202);

– культового назначения (ОДЗ 203);

– учебно-образовательного назначения (ОДЗ 204);

– культурно-досугового назначения (ОДЗ 205);

– спортивного назначения (ОДЗ 206);

– здравоохранения (ОДЗ 207);

– зона соцобеспечения (ОДЗ 208);

– научно-исследовательского назначения (ОДЗ 209).

Зона производственного использования (ПР):

– промышленности (ПР 301);

– коммунального, складского назначения и оптовой торговли (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):

– объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502);

– объектов воздушного транспорта (ТЗ 503);

– объектов морского транспорта (ТЗ 504);

– железнодорожного транспорта (ТЗ 505).

Рекреационная зона (РЗ):

- мест отдыха общего пользования (РЗ 601);

- учреждений отдыха и туризма (РЗ 602).

Зона сельскохозяйственного использования (СХЗ):

- сельскохозяйственных угодий (СХЗ 701);

- сельскохозяйственного производства (СХЗ 702);

- развития объектов сельскохозяйственного назначения (СХЗ 703);

- огородничества (СХЗ 704);

- садоводства и дачного строительства (СХЗ 705).

Зона специального назначения (СНЗ):

- ритуального назначения (СНЗ 801);

- складирования и захоронения отходов (СНЗ 802);

- зона рекультивации (СНЗ 803);

- оборонного назначения (ВРЗ 901);

- режимных территорий (ВРЗ 902).

Зона акваторий (АЗ 1000).

Зона иного назначения в соответствии с местными условиями (ПТЗ):

- зона природных территорий (ПТЗ 1101)».

1.1.9. В части 2 статьи 18 слова « (полного)» исключить.

1.1.10. В части 2 статьи 19 после слов «по улицам» слова «Набережная реки Магаданки» исключить.

1.1.11. В части 1 статьи 20 слова «высшего профессионального образования» заменить словами «высшего образования».

1.1.12. Часть 1 статьи 21 изложить в следующей редакции:

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

1.1.13. В наименовании статьи 27 после слов «муниципальной собственности» дополнить словами «, и (или) в ведении муниципального образования «Город Магадан».

1.1.14. В статье 28:

1) Часть 3 дополнить предложением следующего содержания:

«Формирование земельных участков под существующими жилыми домами осуществляется с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.».

2) Часть 8 изложить в новой редакции:

«8. В случае если аукцион по продаже земельного участка либо права на заключение договора аренды земельного участка для жилищного строительства признан не состоявшимся по причине поступления заявок менее чем от двух участников, единственный участник аукциона не позднее чем через двадцать дней после дня проведения аукциона вправе

заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.».

1.1.15. Статью 29.1 изложить в новой редакции:

«Статья 29.1. Осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Для осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства правообладатели земельных участков:

1) самостоятельно осуществляют сбор технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, когда строительство, реконструкция требуют подключения существующей нагрузки, в том числе, когда истек срок действия технических условий, выданных мэрией города в составе документов о предоставлении земельного участка. В случае отсутствия у правообладателя земельного участка сведений об организациях, включая наименование, юридический и физический адреса, сведения предоставляются в течение трех рабочих дней с даты обращения в департамент САТЭК мэрии города Магадана;

2) обращаются в соответствии с частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса РФ в департамент САТЭК мэрии города Магадана с заявлением о выдаче градостроительного плана земельного участка в случае его отсутствия.

2. Для осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства застройщики:

1) обеспечивают в порядке, установленном статьями 47, 48, 49, 50 Градостроительного кодекса РФ, выполнение инженерных изысканий и подготовку проектной документации в соответствии с требованиями технических регламентов для обеспечения строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (за исключением случаев, когда подготовка проектной документации в соответствии с Градостроительным кодексом РФ не требуется и может осуществляться по собственной инициативе застройщика);

2) обращаются в порядке, установленном статьей 51 Градостроительного кодекса РФ, в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство;

3) обеспечивают в порядке, установленном статьей 52 Градостроительного кодекса РФ, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства;

4) обращаются в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, в орган, выдающий разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.».

1.1.16. Часть 8 статьи 30 изложить в новой редакции:

«8. Порядок создания, содержания и охраны зеленых насаждений установлен Правилами благоустройства и содержания территории муниципального образования «Город Магадан», утвержденных решением Магаданской городской Думы.».

1.1.17. В статье 34:

1) Пункт 5 части 1 изложить в новой редакции:

«5) остановочные пункты пассажирского транспорта, остановочные павильоны (автопавильоны) и комплексы, телефонные кабины;».

2) Часть 4 изложить в новой редакции:

«4. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на газонах, цветниках, детских площадках, в арках зданий, в случаях, если объект препятствуют обзору дорожной обстановки водителями. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ближе 15 метров от окон зданий и проезжей части дорог, за исключением остановочных пунктов пассажирского транспорта, остановочных павильонов (автопавильонов) и комплексов, киосков, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами, а также прочих торговых павильонов и киосков».

3) Часть 6 изложить в новой редакции:

«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 (за исключением объектов мелкорозничной торговли, для которых высота не должна превышать: для киосков – трех метров, для павильонов – пяти метров); а их площадь застройки – 50 кв. м. Ограничения площади объектов некапитального строительства для всех зон – 20-50 кв.м (киоски до 20 кв.м, павильоны – до 40 кв.м, остановочные павильоны (автопавильоны) и комплексы – до 50 кв.м.».

4) Часть 8 статьи 34 изложить в новой редакции:

«8. Благоустройство территории, занимаемой объектами, не являющимися объектами капитального строительства, а также прилегающей территории должно быть выполнено в соответствии с Правилами благоустройства и содержания территории муниципального образования «Город Магадан», утвержденными решением Магаданской городской Думы.

1.1.18. Статью 35 признать утратившей силу.

1.1.19. В статье 36:

1) Часть 1 признать утратившей силу.

2) Часть 2 изложить в новой редакции:

«2. Собственники (арендаторы) обязаны содержать в надлежащем порядке объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, в соответствии с Правилами благоустройства и содержания территории

муниципального образования «Город Магадан», утвержденными решением Магаданской городской Думы.».

1.1.20. В абзаце первом части 2 статьи 37 слова «специалиста департамента строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана, осуществляющего контроль за использованием и охраной земель» заменить словами «должностных лиц управления административно-технического контроля мэрии города Магадана».

1.1.21. Часть 1 статьи 51 изложить в новой редакции:

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

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.».

1.2. Часть II. Карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Магадан» изложить в новой редакции согласно приложению 1.

1.3. Часть III. Градостроительные регламенты территории муниципального образования «Город Магадан» изложить в новой редакции согласно приложению 2.

2. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования) в городских средствах массовой информации.

**Глава муниципального образования
«Город Магадан»**

А. А. Попов

Часть II. Карты градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Магадан»

Глава 10.

1. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Магадан».

2. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (центральная часть).

3. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Гертнера и бухты Веселая).

4. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Нагаева).

5. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (13-й км).

6. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Сокол.

7. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Уптар.

8. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Магадан» с зонами с особыми условиями использования территории.

9. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (центральная часть) с зонами с особыми условиями использования территории.

10. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Гертнера и бухты Веселая) с зонами с особыми условиями использования.

11. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Нагаева) с зонами с особыми условиями использования территории.

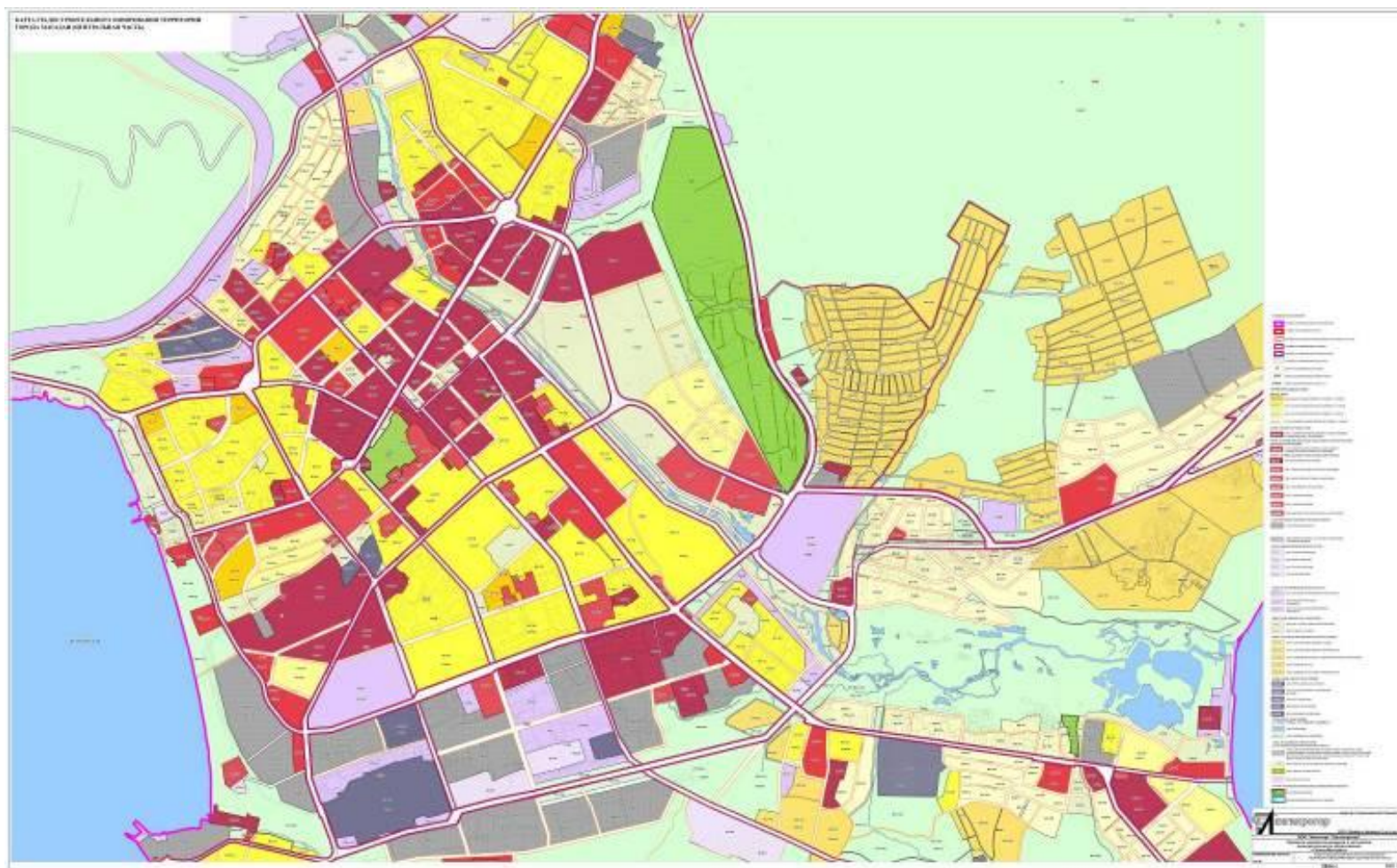
12. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (13-й км) с зонами с особыми условиями использования территории.

13. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Сокол с зонами с особыми условиями использования территории.

14. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Уптар с зонами с особыми условиями использования территории.

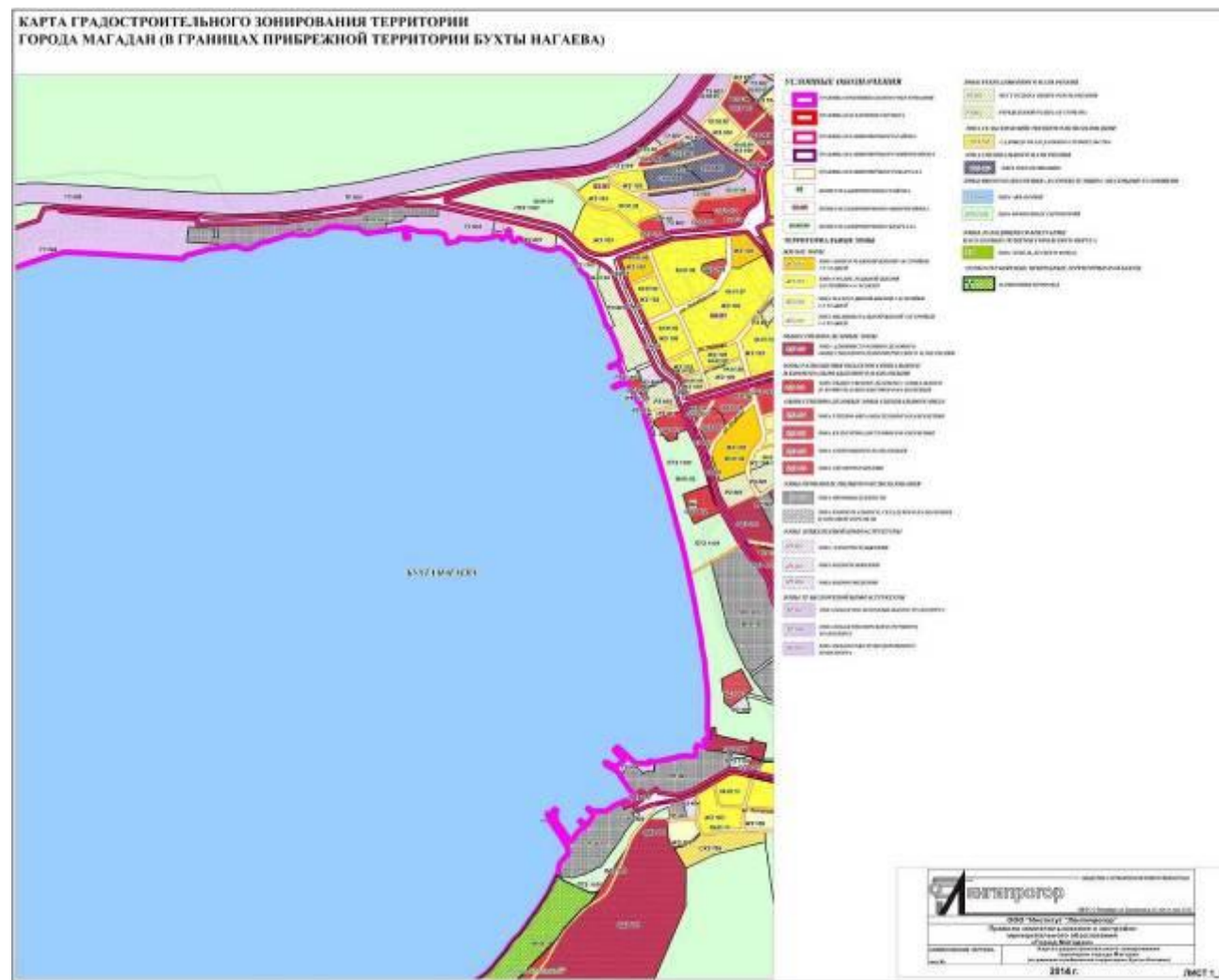


2. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (центральная часть)

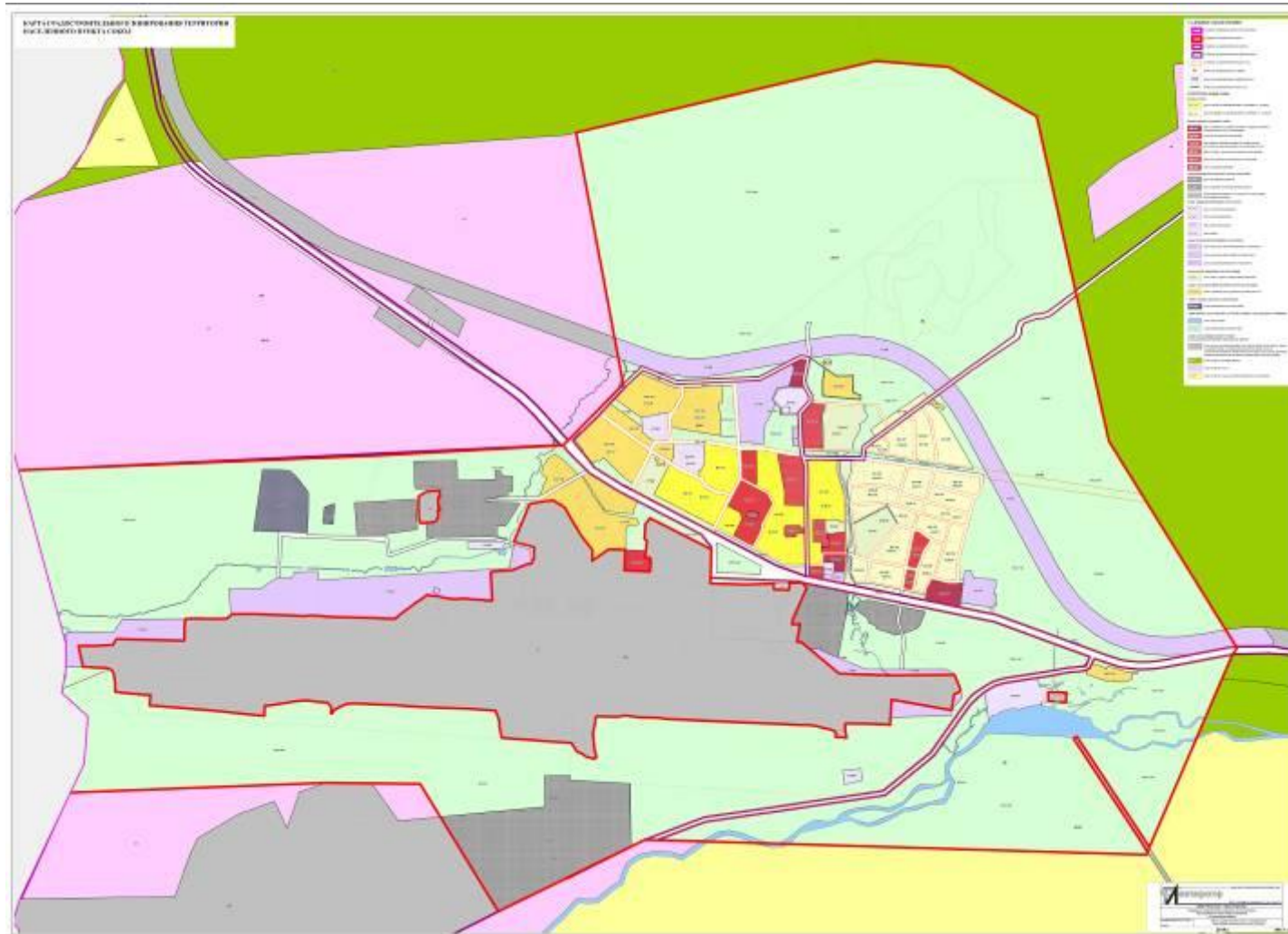




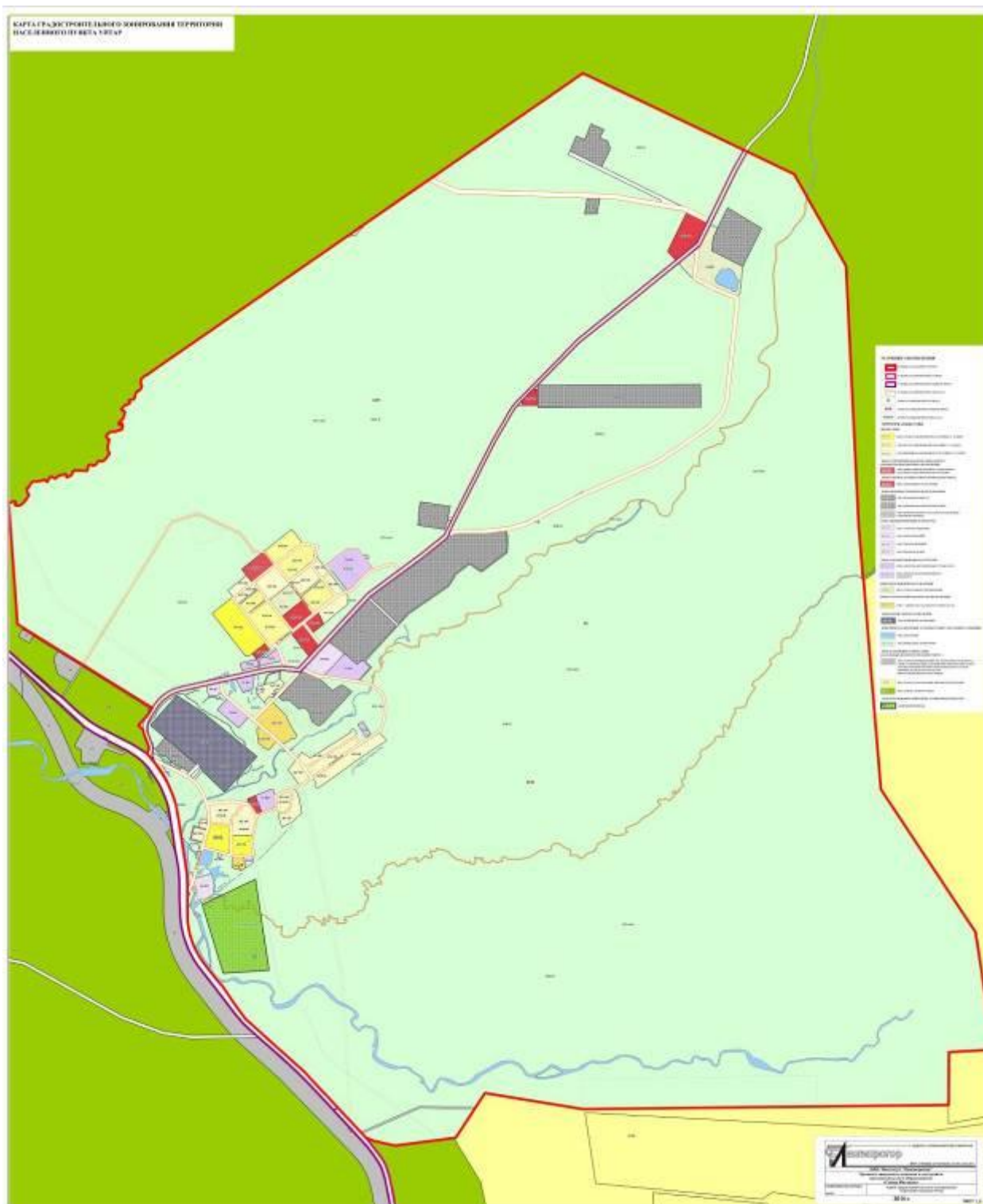
4. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Нагаева)



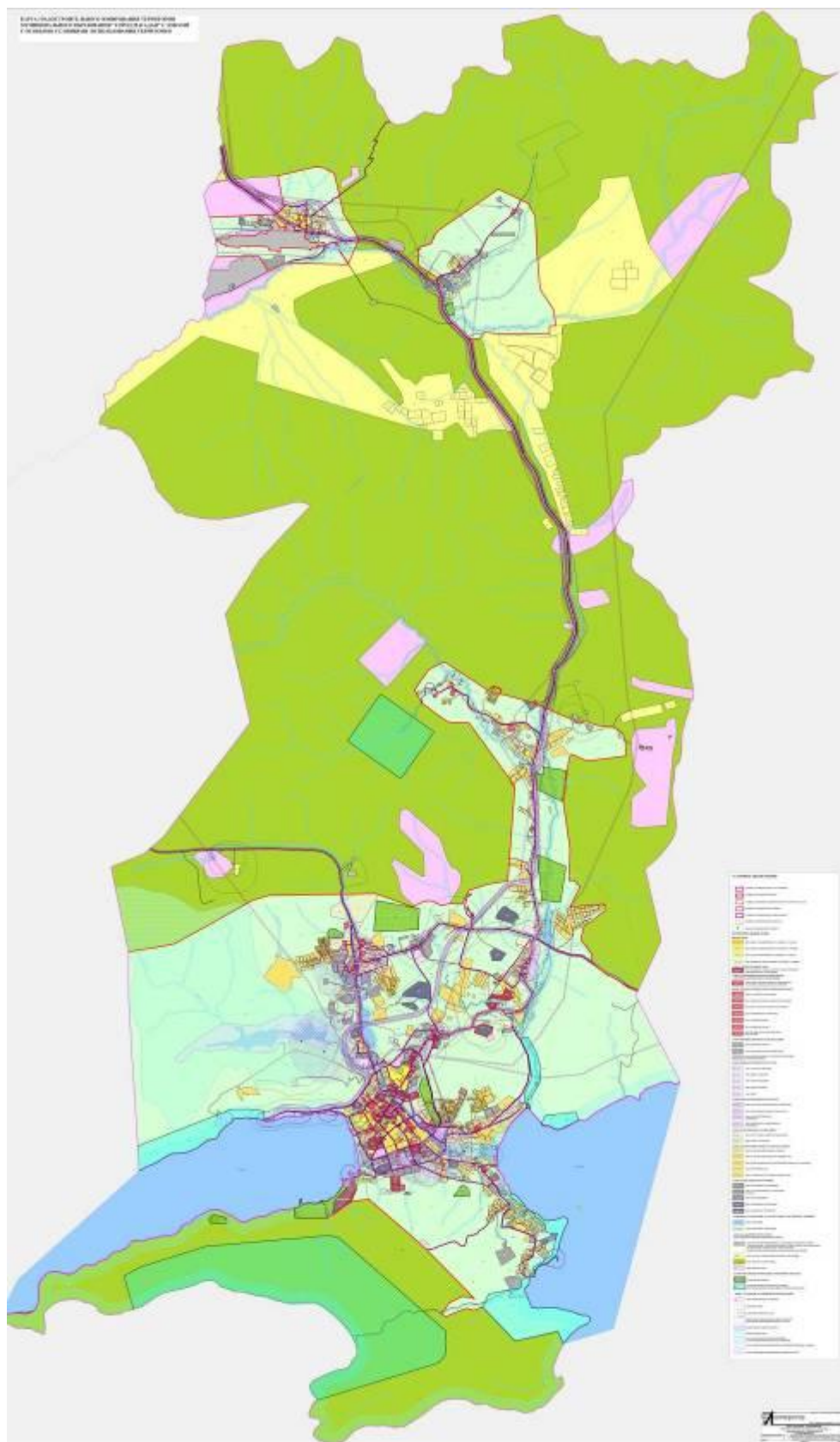
6. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Сокол



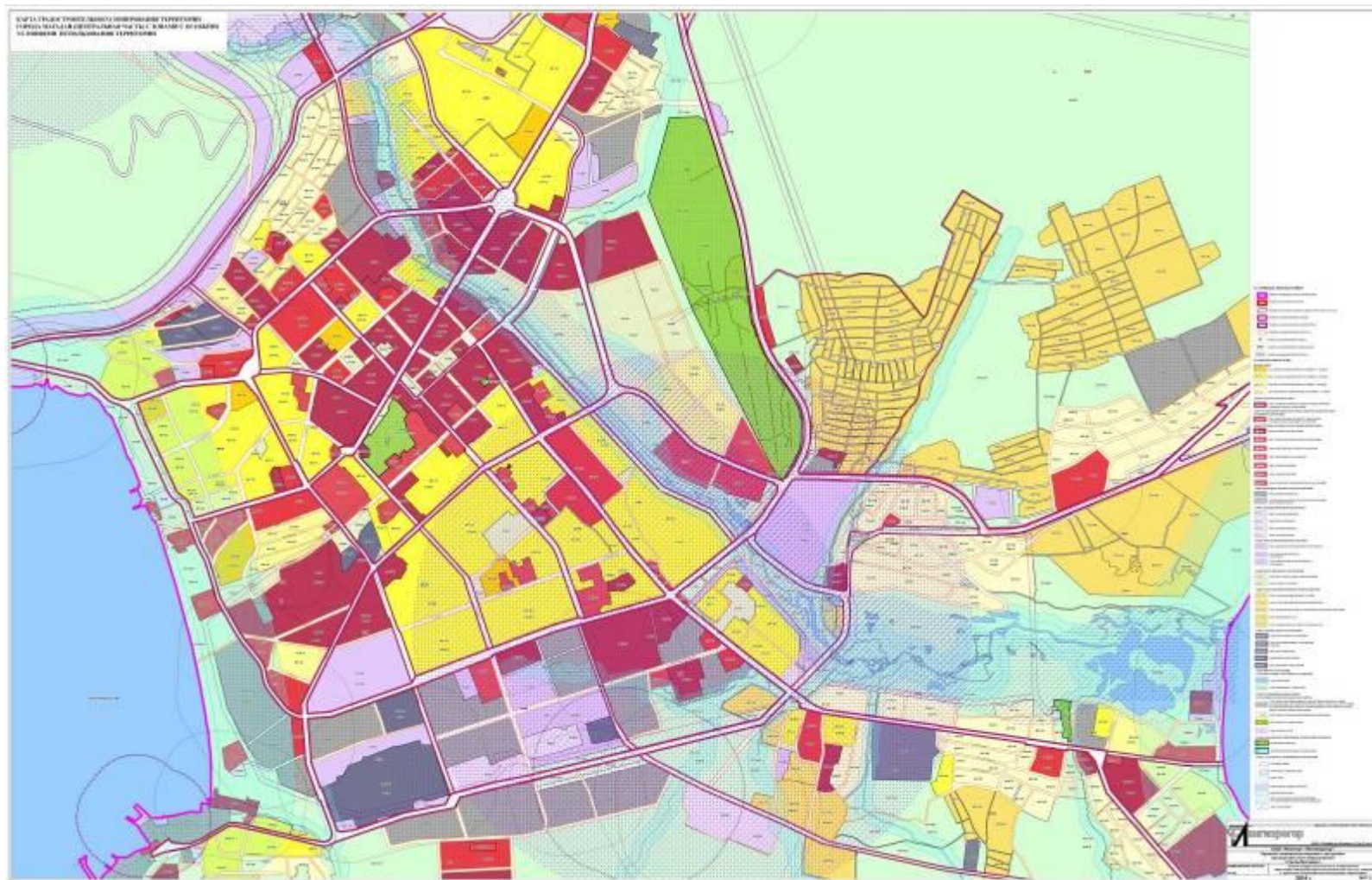
7. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Уптар



8. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Город Магадан» с зонами с особыми условиями использования территории



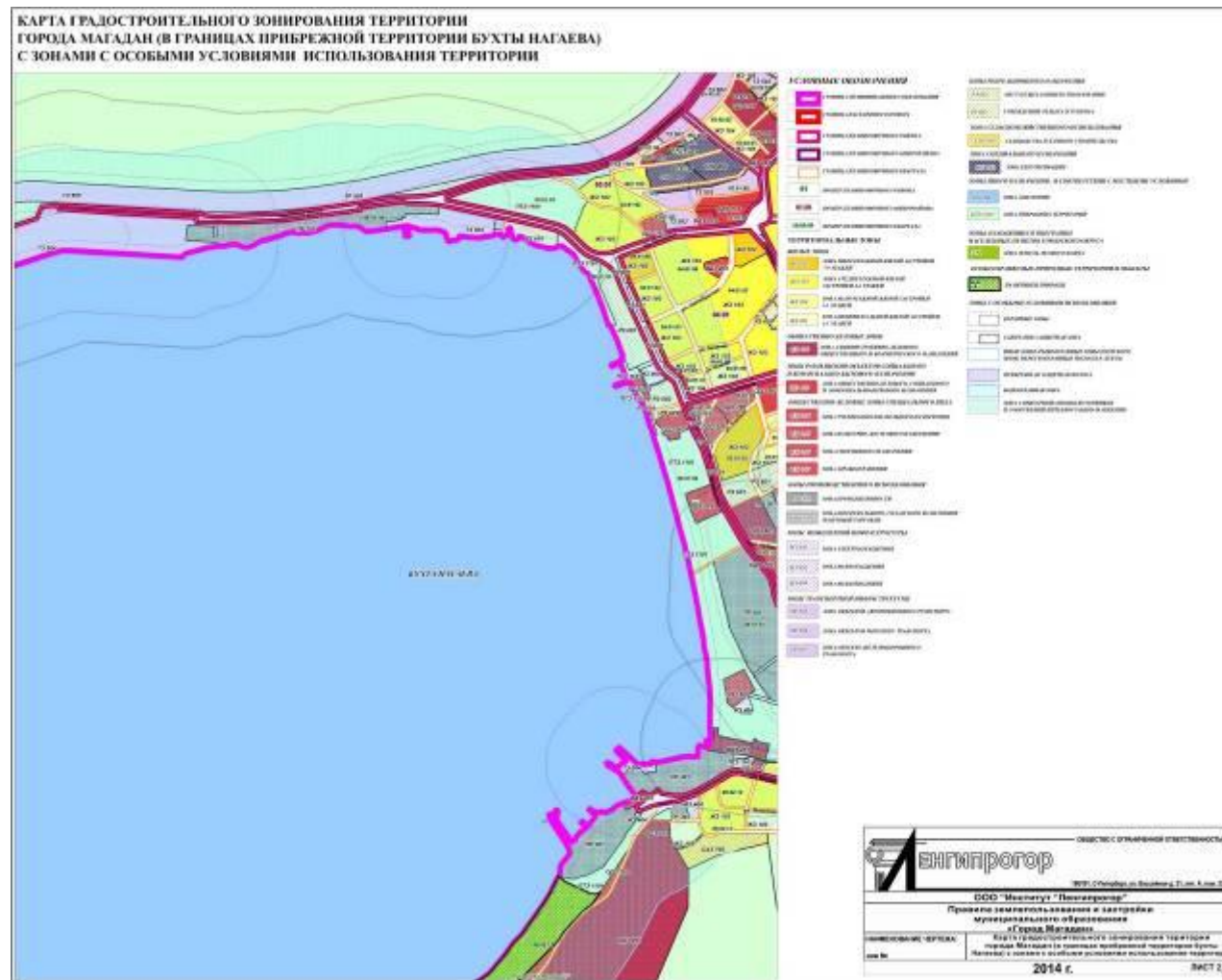
9. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (центральная часть) с зонами с особыми условиями использования территории



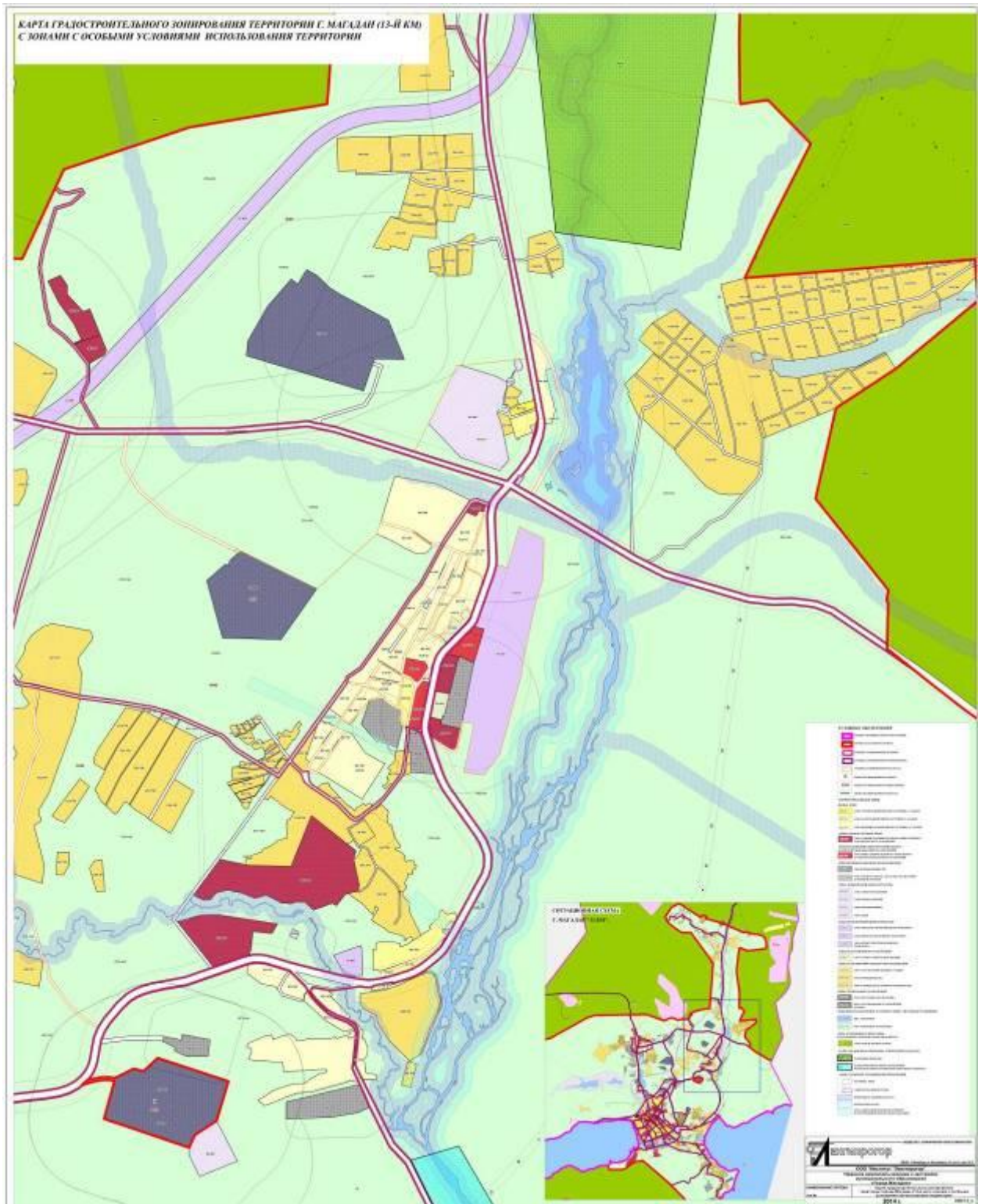
10. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Гертнера и бухты Веселая) с зонами с особыми условиями использования



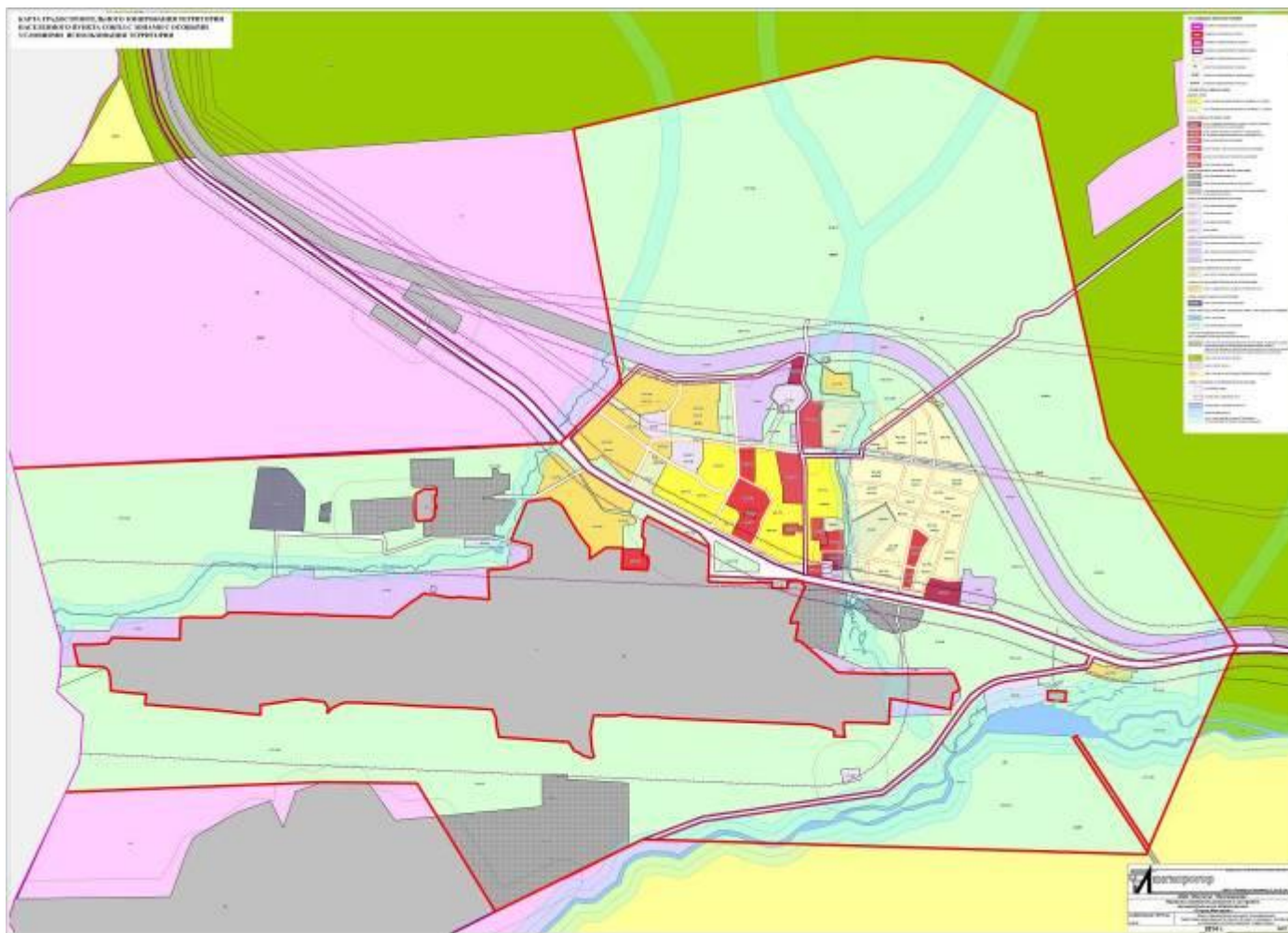
11. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (в границах прибрежной территории бухты Нагаева)
с зонами с особыми условиями использования территории



12. Карта градостроительного зонирования территории города Магадана (13-й км) с зонами с особыми условиями использования территории



13. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Сокол с зонами с особыми условиями использования территории



14. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Уптар с зонами с особыми условиями использования территории



Глава муниципального образования
«Город Магадан»

А. А. Попов

Часть III. Градостроительные регламенты муниципального образования «Город Магадан»

Содержание:

Глава 11. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан»

Статья 55. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 56. Общие требования к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 57. Размер земельного участка

Статья 58. Плотность застройки

Статья 59. Коэффициент застройки

Статья 60. Максимальная этажность

Статья 61. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

Статья 62. Минимальный процент озеленения земельного участка

Статья 63. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

Статья 64. Максимальная высота ограждений земельных участков

Статья 65. Количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок

Статья 66. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются

Глава 12. Жилые зоны

Статья 67. Зона многоэтажной жилой застройки 7-9 этажей ЖЗ 102

Статья 68. Зона среднеэтажной жилой застройки 4-6 этажей ЖЗ 103

Статья 69. Зона малоэтажной жилой застройки 1-3 этажей ЖЗ 104

Статья 70. Зона индивидуальной жилой застройки 1-3 этажей ЖЗ 105

Глава 13. Общественно-деловые зоны

Статья 71. Зона административно-делового, общественного и коммерческого назначения ОДЗ 201

Статья 72. Зона общественно-делового, социального и коммунально-бытового назначения ОДЗ 202

Статья 73. Зона культового назначения ОДЗ 203

Статья 74. Зона учебно-образовательного назначения ОДЗ 204

Статья 75. Зона культурно-досугового назначения ОДЗ 205

Статья 76. Зона спортивного назначения ОДЗ 206

Статья 77. Зона здравоохранения ОДЗ 207

Статья 78. Зона соцобеспечения ОДЗ 208

Статья 79. Зона научно-исследовательского назначения ОДЗ 209

Глава 14. Зоны производственного использования

Статья 80. Зона промышленности ПР 301

Статья 81. Зона добычи полезных ископаемых ПР 303

Глава 15. Зона коммунального, складского назначения и оптовой торговли ПР 302

Глава 16. Зоны инженерной инфраструктуры

Статья 82. Зона электроснабжения ИЗ 401

Статья 83. Зона водоснабжения ИЗ 402

Статья 84. Зона теплоснабжения ИЗ 403

Статья 85. Зона водоотведения ИЗ 404

Статья 86. Зона связи ИЗ 406

Статья 87. Зоны транспортной инфраструктуры

Статья 88. Зона объектов автомобильного транспорта ТЗ 502

Статья 89. Зона объектов воздушного транспорта ТЗ 503

Статья 90. Зона морского транспорта ТЗ 504

Статья 91. Зона железнодорожного транспорта ТЗ 505

Глава 17. Зоны рекреационного назначения

Статья 92. Зона мест отдыха общего пользования РЗ 601

Статья 93. Зона отдыха и туризма РЗ 602

Глава 18. Зоны сельскохозяйственного использования

Статья 94. Зона сельскохозяйственных угодий СХЗ 701

Статья 95. Зона сельскохозяйственного производства СХЗ 702

Статья 96. Зона развития объектов сельскохозяйственного назначения СХЗ 703

Статья 97. Зона огородничества СХЗ 704

Статья 98. Зона садоводства и дачного строительства СХЗ 705

Глава 19. Зоны специального назначения

Статья 99. Зона ритуального назначения СНЗ 801

Статья 100. Зона складирования и захоронения отходов СНЗ 802

Статья 101. Зона рекультивации СНЗ 803

Статья 102. Зона оборонного назначения ВРЗ 901

Статья 103. Зона режимных территорий ВРЗ 902

Глава 20. Зоны иного назначения, в соответствии с местными условиями

Статья 104. Зона природных территорий ПТЗ 1101

Глава 21. Зоны, находящиеся вне границ населенных пунктов

Статья 105. Зона земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения ЗП

Статья 106. Зона земель сельскохозяйственного назначения ЗСХ

Глава 22. Ограничения использования земельных участков в пределах зон с особыми условиями использования территории

Статья 107. Ограничения использования земельных участков в пределах санитарно-защитных зон

Статья 108. Ограничения использования земельных участков в пределах охранных зон

Охранная зона железных дорог

Охранная зона аэропортов (приаэродромные территории)

Охранная зона придорожных полос (автомобильных дорог)

Охранная зона ЛЭП

Охранная зона линий и сооружений связи

Охранная зона систем нефте- и газоснабжения

Охранные зоны тепловых сетей

Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением

Статья 109. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источника водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

Статья 110. Ограничения использования земельных участков в пределах водоохраных зон

Статья 111. Ограничения использования земельных участков в пределах прибрежной защитной полосы

Статья 112. Ограничения использования земельных участков в пределах зон затопления и подтопления

Статья 113. Ограничения использования земельных участков в пределах зон ограничения строительства (реконструкции) объектов капитального строительства

Статья 114. Ограничения использования земельных участков в пределах зон особо охраняемых природных территорий и объектов

Статья 115. Ограничения использования земельных участков в пределах иных зон

Береговая полоса

Рыбоохранная зона

Статья 116. Ограничения использования земельных участков в пределах зоны культурно исторического центра

Глава 11. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан»

1. Настоящими Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Магадан» (далее – Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам.

2. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- размер земельных участков (минимальная площадь земельного участка);
- плотность застройки (коэффициент использования территории);
- коэффициент застройки;
- максимальная этажность;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий земельных участков;
- минимальный процент озеленения земельного участка;
- максимальная высота ограждений земельных участков;
- минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок.

Статья 55. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения,

рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

3. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

4. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами объектов, указанными в видах использования земельных участков и объектов капитального строительства настоящих Правил для жилых зон зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

5. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии не распространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны. Для жилых, общественно-деловых зон и зон

рекреационного назначения, за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты

6. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке муниципального образования «Город Магадан».

7. Земельные участки общего пользования, в том числе занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (городскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Статья 56. Общие требования к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами и в соответствии с видами объектов, указанными в видах использования земельных участков и объектов капитального строительства настоящих Правил.

2. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не

должна превышать 25 % общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10 % от общей площади земельного участка.

Статья 57. Размер земельного участка

Размер земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Для объектов строительства размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормами указанными в нижеприведенной таблице.

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Размер земельного участка
1.	Объекты административно-делового назначения (отдельно стоящие)	
1.1.	Административные здания	при этажности 1-5 этажей - 44-18,5 м ² /1 рабочее место; при этажности 6-9 этажей – 18 - 11 м ² /1 рабочее место
1.2.	Офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические консультации	15-30 м ² /1 сотрудника.

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Размер земельного участка				
1.3.	Суды	0,2-0,5 га на объект по кол-ву судей.				
1.4.	Отделение, филиал банка Операционные кассы	не менее 0,05 га – при 3-операционных местах; не менее 0,4 га – при 20-операционных местах. не менее 0,2 га – при 2-операционных кассах; не менее 0,5 га – при 7-операционных кассах.				
1.5.	Объекты МЧС, объекты МВД	0,3-0,5 га				
1.6.	Архивы	не установлено (по заданию на проектирование)				
2.	Объекты культурно- досугового назначения	не установлено (по заданию на проектирование)				
3.	Объект научно- исследовательского назначения	30-15 м ² /1 сотрудника.				
4.	Объекты образовательных организаций профессионального и высшего образования	Наименование	Размеры земельных участков, га, при вместимости учреждений			
			до 300 чел .	300 до 400 чел.	400 до 600 чел.	600- 1000 чел.
		Для всех образовательны х организаций	2	2,4	3,1	3,7
		Сельскохозяйст венного профиля	2-3	2,4- 3,6	3,1- 4,2	3,7- 4,6
		Размещаемых в	1,2	1,2-	1,5-	1,9-

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Размер земельного участка				
		районах реконструкции		2,4	3,1	3,7
		Гуманитарного профиля	1,4- 2	1,7- 2,4	2,2- 3,1	2,6- 3,7
		<p>Образовательные организации высшего образования, га, на 1 тыс. студентов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – университеты, вузы технические - 4-7; – сельскохозяйственные -5-7; – медицинские, фармацевтические – 3-5; – экономические, педагогические, культуры, искусства, архитектуры - 2-4; – институты повышения квалификации и заочные вузы – соответственно профилю с коэффициентом 0,5; – специализированная зона – по заданию – на проектирование; – спортивная зона 1-2; – зона студенческих общежитий 1,5 – 3 				
5.	Общежития	на 1000 проживающих: 5-6 этажей - 3 га; 9 - 10этажей - 2 га;				
6.	Гостиницы	Устанавливаются из количества мест: от 25 до 100 мест – 55 м ² на 1 место; от 100 до 500 мест – 30 м ² на 1 место				
7.	Церковь, культовый объект, объект религиозного назначения	7 м ² площади участка на единицу вместимости культового объекта.				
8.	Объекты дошкольных и общеобразовательных организаций:					
8.1.	Дошкольные образовательные организации	– для отдельно стоящих зданий – 40 м ² /место, – при вместимости до 100 мест – 40 м ² /место, – свыше 100 мест – 35 м ² /место.				

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Размер земельного участка
		<p>– для встроенных при вместимости более 100 мест – не менее 29 м²/место.</p> <p>Размер игровой площадки на 1 место следует принимать не менее для детей ясельного возраста – 7,2 кв. м, для детей дошкольного возраста – 9,0 кв.м</p>
8.2.	<p>Организации начального общего образования</p> <p>Организации основного общего образования</p> <p>Организации среднего (полного) общего образования</p>	<p>– при вместимости до 400 мест и 500-600 мест – 50 м²/место;</p> <p>– при вместимости 400-500 мест – 60 м²/место;</p> <p>– при вместимости 600-800 мест – 40 м²/место;</p> <p>– при вместимости 800-1100мест – 33м²/место</p> <p>– при вместимости 1100-1500 мест – 17 м²/мест</p> <p>(в условиях реконструкции возможно уменьшение на 20 %)</p>
8.3.	Организации дополнительного образования	не установлено (по заданию на проектирование)
9.	Объекты спортивного назначения	
9.1.	Физкультурно-спортивный комплекс	0,7-0,9 га
9.2.	Спортивно-культурный комплекс	не установлено (по заданию на проектирование)
9.3.	Спортивный центр	не установлено (по заданию на проектирование)
9.4.	Многофункциональные и специализированные спортивные залы и бассейны с ваннами различного назначения	1,5 – 1,0 га на объект
9.5.	Помещения физкультурно-оздоровительного назначения.	не установлено (по заданию на проектирование)

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Размер земельного участка						
9.6.	Полигон - стрельбище с размещением вспомогательных объектов (спортивный клуб, стрельбище, стендовая стрельба, стрельба из лука и арбалета)	расчетные параметры устанавливаются по заданию на проектирование в соответствии с требованиями СП 31-115- 2008 «Открытые физкультурно- спортивные сооружения».						
9.7.	Плоскостные спортивные сооружения	0,7-0,9 га						
9.8.	Лыжные трассы	не установлено (по заданию на проектирование)						
10.	Объекты здравоохранения							
10.1.	Стационары	Коечная емкость стациона ра	50	150	300 - 400	500 - 600	800	100 0
10.2.	Стационары с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, в т.ч. туберкулезные, онкологические, кожно- венерологические и иные объекты здравоохранения.)	Площадь земельно го участка на 1 койку в м кв.	300	200	150	100	80	60
		Размеры земельных участков для больниц в пригородной зоне следует увеличивать: – инфекционных и онкологических – на 15%; – туберкулезных и психиатрических – на 25%; – восстановительного лечения для взрослых – на 20%, для детей – на 40%						
10.3.	Поликлиники	на 100 посещений в смену - 0,1 га (но не менее 0,3 га на объект)						
10.4.	Амбулатории							
10.5.	Диспансеры							

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Размер земельного участка
10.6.	Станция/подстанции скорой помощи	0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1га на объект, для размещения транспорта предусматривается отапливаемая стоянка из расчета 36 м ² на 1 машино-место
10.7.	Консультативно- диагностический центр	0,3-0,5 га на объект
10.8.	Аптека	0,2-0,3 га Общая площадь помещения 50 м ² на 1000 чел. обслуживаемого населения
11.	Объекты социального назначения	не установлено (по заданию на проектирование)
11.1.	Специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых (с 60 лет) Приюты	35-50 м ² /место
11.2.	Дом-интернат для престарелых с 60 лет и инвалидов	при вместимости: – до 200мест – 125 м ² /место; – 200-400 мест – 100 м ² /место; – 400-600 мест – 80 м ² /место;
11.3.	Специализированный дом-интернат для взрослых (психоневрологический)	
12.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины- пекарни; магазины- кулинарии, многофункциональный торгово-досуговый комплекс)	с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.: от 4 до 6 - 0,4-0,6 га на объект св.6 до 10 - 0,6-0,8 га на объект св. 10 до 15 - 0,8-1,1 га на объект св. 15 до 20 - 1,1-1,3 га на объект

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Размер земельного участка
13.	Объекты временной торговли (торговые киоски и павильоны)	0, 002 - 0,004 га
14.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие.	при числе мест, на 100 мест: до 50 – 0,2-0,25 га; от 50 до 150 – 0,15-0,2 г
15.	Жилые дома	
15.1.	Многоквартирные жилые дома (многоэтажные и среднеэтажные)	по заданию на проектирование
15.2.	Малоэтажные жилые дома	
15.3.	Индивидуальные жилые дома	0,06 - 0,15 га (для ранее учтенных земельных участков допускается 0,02га)
16.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения	
16.1.	ЗАГСы, дворцы бракосочетания	не установлено (по заданию на проектирование)
16.2.	Аварийно-диспетчерские службы	30 м ² /1 рабочее место
16.3.	Химчистки	не менее 0,2 га
16.4.	Предприятия бытового обслуживания	для предприятий мощностью, рабочих мест: 10 - 50 мест – 0,1-0,2 га; 50 - 150 мест – 0,05-0,08 га; св. 150 мест – 0,03-0,04 га.
16.5.	Прачечные	не менее 0,2 га
16.6.	Бани	0,2 – 0,4 га
16.7.	Общественные уборные	до 0,1 га
16.8.	Пункты приема вторсырья	не менее 0,2 га
16.9.	Пожарные депо, пожарные части	0,5 - 2,0 га на объект

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Размер земельного участка
16.10.	Отделение почтовой связи (микрорайона, жилого района)	не менее 0,1 га
16.11.	Подразделения органов правопорядка: опорных пунктов охраны порядка; отделений полиции	8 кв. м общей площади, 0,3 - 0,5 га
16.12.	Учреждения гражданских обрядов (объекты ритуальных услуг)	0,1 – 0,5 га
16.13.	Жилищно- эксплуатационные организации	0,1 - 0,2 га /10 рабочих мест
16.14.	Ветеринарные клиники для мелких домашних животных	0,1 – 0,3 га
16.15.	Приюты для содержания бездомных животных	до 0,5 га
17.	Объекты жилищно- коммунального хозяйства	до 0,3 га на территории зон инженерной инфраструктуры возможно увеличение до 1 га
18.	Складские объекты (на территории зон инженерной инфраструктуры)	до 1га
19.	Объекты обслуживания автомобильного транспорта	на 2 поста – 0,06; – на 10 постов – 1,0; – на 15 постов – 1,5; – на 25 постов – 2,0; – на 40 постов – 3,5.
20.	Автостоянки	
20.1.	Многоэтажные наземные, надземные и многоэтажные	при вместимости 100 единиц – не менее 0,5га; при вместимости 300 единиц – не менее

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Размер земельного участка
	подземные гаражи и гаражные комплексы, открытые наземные автостоянки; открытые наземные стоянки на одно автотранспортное средство (машино-место) легковых автомобилей	1,2га. 25 м ²
20.2.	Стоянки грузового транспорта на одно автотранспортное средство (машино-место) для грузовых автомобилей	при вместимости 100 единиц – 2 га; при вместимости 200 единиц – 3,5 га; при вместимости 300 единиц – 4,5 га; при вместимости 500 единиц – 6 га 40 м ²
20.3.	Автобусные парки (стоянки) на одно автотранспортное средство (машино-место) для автобусов	при вместимости 100 единиц – 2,3 га; при вместимости 200 единиц – 3,5 га; при вместимости 300 единиц – 4,5 га; при вместимости 500 единиц – 6,5 га 40 м ²
20.4.	Стоянки для велосипедов на одно транспортное средство	0,9 м ²
21.	Индивидуальные гаражи боксового типа	30 м ²
22.	Остановочные павильоны (автопавильоны) и	до 0,005 га

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Размер земельного участка
	комплексы	
23.	Крестьянское (фермерское) хозяйство	0,50-50,00 га
24.	Объекты ритуального назначения	
24.1.	Бюро ритуальных услуг	0,1 – 0,5 га
24.2.	Дом траурных обрядов	не установлено (по заданию на проектирование)
25.	Объекты предпринимательской деятельности	не более 5 га

Примечание:

Гаражные комплексы - здания или группа зданий, предназначенные для хранения, парковки, технического обслуживания и других видов услуг, связанных с автосервисом, продажей автомобилей и запасных частей. В составе гаражных комплексов могут устраиваться небольшие автозаправочные станции. Гаражные комплексы могут быть дополнены объектами различного функционального назначения (за исключением учебных, лечебных и детских учреждений).

Ведомственные гаражи – гаражи для служебного транспорта, принадлежат определенному общественному объекту (служебные административные машины, школьный автобус, машины служб ЖКХ).

Объекты хозяйственного назначения – отдельно стоящие объекты для складирования инвентаря по уборке территории, для обслуживания объекта недвижимости; хозяйственные постройки для обслуживания в местах общего пользования.

Мелкие предприятия и производства (ОДЗ 201) - потребительские кооперативы и коммерческие организации (за исключением государственных и муниципальных унитарных предприятий), крестьянские (фермерские) хозяйства, также предприятия, соответствующие условиям, перечисленным в Федеральном законе от 24 июля 2007 года № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Статья 58. Плотность застройки

Плотность застройки (коэффициент использования территории) – показатель, характеризующий интенсивность использования территории. Устанавливается для земельных участков жилой застройки. Плотность застройки измеряется суммарной поэтажной площадью застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории (тыс. м² / га). Суммарная поэтажная

площадь – суммарная площадь всех наземных этажей здания, включая площади всех помещений этажа (в т.ч. лоджий, лестничных клеток, лифтовых шахт и др.).

Статья 59. Коэффициент застройки

Коэффициент застройки (максимальный процент застройки) – величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка.

Статья 60. Максимальная этажность

Максимальная этажность – максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные.

Устанавливаются следующие предельные минимальные и максимальные значения этажности для жилой застройки:

- для участков многоэтажной жилой застройки (зона ЖЗ 102) – 7 - 9 этажей;
- для участков среднеэтажной жилой застройки (зона ЖЗ 103) – 4 - 6 этажей;
- для участков малоэтажной жилой застройки (зона ЖЗ 104) и индивидуальной жилой застройки (зона ЖЗ 105) – 1 - 3 этажей.

Предельные минимальные и максимальные значения этажности для объектов представлены в таблице.

№ п/п	Наименование объекта	Предельные минимальные и максимальные значения этажности	
		в зонах жилой застройки	в зонах общественной застройки
1.	Объекты административно-делового назначения		
1.1.	административные здания	1-2 этажа	1-6 этажей
1.2.	офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические	1-2 этажа	1-9 этажа

№ п/п	Наименование объекта	Предельные минимальные и максимальные значения этажности	
		в зонах жилой застройки	в зонах общественной застройки
	консультации		
1.3.	прочие объекты административно-делового назначения	1-2 этажа	1-3 этажа
2.	Объекты культуры и культурно-досугового назначения	1-2 этажа	1-2 этажа
3.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения	1-2 этажа	1-2 этажа
4.	Объекты образовательных организаций		
4.1.	дошкольная образовательная организация, организация дополнительного образования	1-2 этажа	1-3 этажа
4.2.	общеобразовательные организации	1-3 этажа	1-3 этажа
4.3.	профессиональная образовательная организация и организация высшего образования	согласно статье 74	
5.	Объекты здравоохранения	1-3 этажа	1-3 этажа
6.	Объекты спортивного назначения	1-2 этажа	1-2 этажа
7.	Объекты социального назначения	1-3 этажа	согласно статье 78
8.	Объекты научно- исследовательского назначения	---	согласно статье 79
9.	Объекты торгового назначения	1-2 этажа	1-3 этажа
10.	Объекты общественного питания	1-2 этажа	1-2 этажа
11.	Объекты жилищно- коммунального хозяйства	1 этаж	1-2 этажа

Предельные минимальные и максимальные значения этажности для объектов отдыха и туризма: дачи дошкольных учреждений, загородные базы отдыха, турбазы, мотели, кемпинги – не более 3 этажей;

Для прочих объектов общественно-делового назначения предельные параметры не устанавливаются.

Статья 61. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- Генерального плана муниципального образования «Город Магадан»;
- границ зон охраны объектов культурного наследия;
- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

4. Предельные максимальные значения высоты зданий, строений, сооружений:

- для участков многоэтажной жилой застройки (зона ЖЗ 102) – не более 30 метров;
- для участков среднеэтажной жилой застройки (зона ЖЗ 103) – не более 20 метров;
- для участков малоэтажной жилой застройки (зона ЖЗ 104) и индивидуальной жилой застройки (зона ЖЗ 105) – не более 12 метров;
- для участков объектов общественно-делового назначения – не более 30 метров;
- для участков объектов жилищно-коммунального хозяйства - не более 10 метров;
- для участков объектов временной торговли: торговые киоски – не более 3 метров, павильонов – не более 5 метров;

- для участков станций технического обслуживания, автомобильных моек – не более 10 метров;
- для участков индивидуальных гаражей – не более 3 метров;
- для прочих объектов предельные размеры конкретизируются параметрами, указанными в зонах.

Статья 62. Минимальный процент озеленения земельного участка

1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Оптимальные параметры общего баланса территории составляют:

2.1. Открытые пространства:

2.1.1. Зеленые насаждения – 65-75%;

2.1.2. Аллеи и дороги – 10-15%;

2.1.3. Площадками (для отдыха взрослых, детскими площадками, открытыми спортивными площадками) – 8-12%;

2.1.4. Сооружения – 5-7%;

2.2. Зона природных ландшафтов:

2.2.1. Зеленые насаждения – 93-97%;

2.2.2. Дорожная сеть – 2-5%;

2.2.3. Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки - 2%.

3. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 30% площади озелененной территории.

4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50 % территории земельного участка.

7. Минимально допустимый процент озеленения территории земельных участков на территории всех зон:

№ п/п	Вид использования	Процент озеленения территории
1.	Многоквартирные жилые дома (многоэтажные, среднеэтажные) ¹ в том числе на территории исторически-сложившегося района (ИСП): при реконструкции микрорайона (квартала) при реконструкции жилого района	не менее 25% территории площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной жилой застройки определяется из расчета не менее 3 м ² /чел Не нормируется (при сохранении существующих зеленых насаждений) Не менее 10% территории жилого района
2.	Малоэтажные жилые дома блокированные и секционные	в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами блокированного и секционного типа – не менее 15%;
3.	Индивидуальная жилая застройка	территории различного назначения в пределах застроенной территории – не менее 25%. Участки индивидуальной жилой застройки не менее 40 %
4.	Дошкольная образовательная организация, организация дополнительного образования;	не менее 50% территории земельного участка. Деревья должны размещаться на расстоянии не менее 15 м, а кустарники – не менее 5 м от окон учебных помещений.
5.	Профессиональная образовательная организация и организация высшего образования	30-50% территории земельного участка
6.	Объекты культуры и культурно-досугового назначения	20-30% территории земельного участка
7.	Церковь, культовый объект, объект религиозного назначения	не менее 15% территории земельного участка

¹ Нормативная минимальная площадь озелененной территории в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования и площадей озелененных территорий на земельных участках

№ п/п	Вид использования	Процент озеленения территории
8.	Объекты здравоохранения (лечебных учреждений)	не менее 60% территории земельного участка
9.	Объекты социального назначения	не менее 60% территории земельного участка
10.	Объекты промышленности	10-15% территории земельного участка
11.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства	10-15% территории земельного участка
12.	Объекты мест отдыха общего пользования, в том числе на территории исторически-сложившегося района (ИСП): при реконструкции микрорайона (квартала) при реконструкции жилого района	площадь общегородских озелененных территорий общего пользования определяется из расчета не менее 5 м ² /чел ре нормируется (при сохранении существующих зеленых насаждений) ре менее 10% территории жилого района
12.1.	парки	ре менее 70% территории земельного участка
12.2.	городские сады	80 - 90 % территории земельного участка
12.3.	скверы на городских улицах и площадях в жилых районах, на жилых улицах, между зданиями	от общей территории земельного участка 60-75% 70-80%
12.4.	Бульвары при ширине: 18-25м. 25-50м. более 50 м	от общей территории земельного участка 70-75% 75-80% 65-70%
12.5.	пляжи	не менее 10% территории земельного участка
13.	Объекты предприятий сельскохозяйственного производства	не менее 15% территории земельного участка сельскохозяйственных предприятий (при плотности застройки более 50% - не менее 10%.)

Статья 63. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

Устанавливаются следующие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений:

- для участков многоэтажной жилой застройки (зона ЖЗ 102) по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями;
- для участков среднеэтажной жилой застройки (зона ЖЗ 103) по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями;
- для участков малоэтажной жилой застройки (зона ЖЗ 104) и индивидуальной жилой застройки (зона ЖЗ 105) – от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м.;
- для участков объектов административно-делового назначения не менее 5 м от красной линии;
- для участков объектов культуры и культурно-досугового назначения не менее 5 м от красной линии;
- для участков объектов социального и коммунально-бытового назначения по красным линиям;
- для участков образовательных организаций:
 - дошкольная организация не менее 6 м от красной линии;
 - общеобразовательная организация, организация дополнительного образования не менее 25 м от красной линии;
 - профессиональная образовательная организация и организация высшего образования не менее 15 м от красной линии;
- для участков объектов здравоохранения в зонах жилой застройки (ЖЗ 102 - 104) / в общественно-деловых зонах (ОДЗ 201- 211): по красным линиям / не менее 30 м от красной линии;
- для участков объектов спортивного назначения не менее 5 м от красной линии;
- для участков объектов социального назначения не менее 5 м от красной линии;
- для участков объектов научно-исследовательского назначения не менее 5 м от красной линии;
- для участков объектов торгового назначения не менее 5 м от красной линии;
- для участков объектов культового назначения не менее 3 м от красной линии;
- для прочих участков отступы устанавливаются по границам красных линий.

Статья 64. Максимальная высота ограждений земельных участков

Устанавливаются следующие размеры максимальной высоты ограждений земельных участков:

- для участков малоэтажной жилой застройки (зона ЖЗ 104) и индивидуальной жилой застройки (зона ЖЗ 105) – со стороны улицы: не более 1,8 м; на границе с соседним земельным участком: – не более 2,0 м;
- для участков образовательных организаций в зонах жилой застройки (ЖЗ 102 - 104) / в общественно-деловых зонах (ОДЗ 201- 211):
дошкольная образовательная организация - не менее 1,6 м;
организация дополнительного образования – 1,2 - 1,5 м или зелеными насаждениями;
- общеобразовательная организация не менее 1,5 м;
- профессиональная образовательная организация и организация высшего образования – не менее 1,2м;
- для участков объектов здравоохранения: территории стационаров – не менее 1,6м.; психиатрических больниц – не менее 2,5м;
- для участков объектов культового назначения – 1,5 – 2м;
- для участков объектов социального назначения – не менее 1,6м;
- для прочих объектов общественно-делового назначения предельные параметры не устанавливаются.

Статья 65. Количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок

1. Расчетное количество мест для постоянного хранения автотранспорта, (машино-мест на 1 квартиру) устанавливается в зависимости от категории жилого фонда по уровню комфорта:

- высококомфортный - 2,5;
- комфортный – 2,0;
- массовый – 1,5;
- специализированный – 1;
- специализированный временный – 0,5.

На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок для временного хранения автомобилей вместимостью до 50 машино-мест при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства.

2. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения

гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

– для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

– для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;

– для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

3. Расчетное количество машино-мест на приобъектных стоянках у общественно-деловых объектов и на рекреационных территориях рекомендуется принимать в соответствии с параметрами приведенными ниже:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Расчетная единица	Минимальное количество машино-мест
1.	Объекты административно-делового назначения (административно-общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения)	мест на 100 работающих	29
1.1.	проектные организации		22
2.	Объекты культурно-досугового назначения	100 мест или единовременных посетителей	21
3.	Объект научно-исследовательского назначения	мест на 100 работающих	22
4.	Профессиональная образовательная организация и организация высшего образования	мест на 100 работающих	22
5.	Гостиницы	100 мест	12

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Расчетная единица	Минимальное количество машино-мест
6.	Церковь, культовый объект, объект религиозного назначения	50 мест вместимости храма	2
7.	Дошкольная образовательная организация, общеобразовательные организации ²	1 объект	по заданию на проектирование, но не менее 2
8.	Объекты спортивного назначения	100 мест	4
9.	Объекты здравоохранения		
9.1.	Стационары	100 коек	8
9.2.	Стационары с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, в т.ч. туберкулезные, онкологические, кожно- венерологические и иные объекты здравоохранения.)		
9.3.	Поликлиники		4
9.4.	Амбулатории		
9.5.	Диспансеры	100 коек	8
9.6.	Станция/подстанции скорой помощи		по заданию на проектирование
9.7.	Консультативно- диагностический центр	100 посещений	4
10.	Объекты социального назначения		
10.1.	Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	8

² Приобъектные стоянки дошкольных образовательных учреждений и школ проектируются вне территории указанных учреждений на расстоянии от границ участка до 10 машино-мест – не менее 25м., более 10 машино-мест – не менее 50м.

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Расчетная единица	Минимальное количество машино-мест
10.2.	Туристические гостиницы		21
10.3.	Мотели		по расчетной вместимости
10.4.	Кемпинги		
11.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, многофункциональный торгово-досуговый комплекс) с площадью торговых залов более 200 кв. м	100 кв. м торговой площади	10
11.1.	Объекты торгового назначения в зонах отдыха	100 единовременных посетителей и персонала	14
12.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Общегородского значения	100 мест	21
12.1.	Объекты общественного питания в зонах отдыха	100 мест	14
13.	Объекты мест отдыха общего пользования		
13.1.	Пляжи и парки	100 единовременных посетителей	29
13.2.	Прибрежные места отдыха		21
14.	Городские лесопарки	100 единовременных посетителей	14
15.	Коллективные площадки отдыха (базы кратковременного отдыха)	100 единовременных посетителей	21

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Расчетная единица	Минимальное количество машино-мест
16.	Садоводческие, огороднические, дачные объединения	10 участков	14
17.	Вокзалы всех видов транспорта	100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	21

4. Приобъектные автостоянки следует размещать за пределами пешеходного движения и на расстоянии не более 100 м от объектов общественно-деловой зоны.

5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- для жилых домов – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;

- для прочих – на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

6. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов – не менее 22,5 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

7. На придомовых участках запрещается размещение стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в

личной собственности, кроме автотранспорта разрешенной максимальной массой до 3,5 т.

8. Для парковки легковых автомобилей посетителей территории малоэтажной жилой застройки следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета:

- при застройке блокированными домами - не менее одного машино-места на три квартиры. Гостевые автостоянки допускается устраивать для групп жилых домов и размещать на территории в радиусе, не превышающем 150 м от мест проживания. Возможно, совмещение с коллективной автостоянкой для хранения легковых автомобилей или размещение на уширении проезжей части;

- при застройке индивидуальными жилыми домами – не менее одного машино-места на один дом с размещением в пределах придомовых участков. При проектировании стоянок для обслуживания группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного числа машино-мест по каждому объекту в отдельности на 10-15%.

9. При размещении на территории малоэтажной жилой застройки объектов торгово-бытового обслуживания, спортивных сооружений без мест для зрителей и других объектов массового посещения следует проектировать приобъектные автостоянки для парковки легковых автомобилей работающих и посетителей не более чем на 10 автомобилей, а в пределах сформированного общественного центра следует предусматривать общую стоянку транспортных средств из расчета: на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест и 15-20 мест для временного хранения велосипедов и мопедов.

10. Размещение автостоянок в общественных центрах должно обеспечивать возможность их многоцелевого использования:

- в дневное время – автостоянка временного и кратковременного хранения автотранспорта посетителей и сотрудников учреждений и объектов обслуживания;

- в ночное время – хранение автотранспорта населения, проживающего на территории общественного центра и прилегающей жилой застройки.

Статья 66. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются

1. Не устанавливаются общие требования в отношении следующих предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.1. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков;

1.2. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков.

Глава 12. Жилые зоны

1. Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке многоквартирными жилыми домами, блокированными жилыми домами с участками, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

2. В состав жилых зон включены:

2.1. Зона многоэтажной жилой застройки 7-9 этажей ЖЗ102

2.2. Зона среднеэтажной жилой застройки 4-6 этажей ЖЗ103

2.3. Зона малоэтажной жилой застройки 1-3 этажей ЖЗ 104

2.4. Зона индивидуальной жилой застройки 1-3 этажей ЖЗ 105.

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий отображены в регламентах на данные зоны.

Статья 67. Зона многоэтажной жилой застройки 7-9 этажей ЖЗ 102

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

№ п/п	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Жилые дома:
1.1.	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений;
1.2.	Многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями;
2.	Дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, организации дополнительного образования;
3.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
3.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная

№ п/п	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
2.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
3.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
3.1.	Пункты приема вторсырья
3.2.	Химчистки
3.3.	Предприятия бытового обслуживания
3.4.	Прачечные
3.5.	Бани
3.6.	Общественные уборные
3.7.	Аварийно-диспетчерские службы
3.8.	Пожарные депо, пожарные части
3.9.	Отделение почтовой связи
3.10.	Подразделения органов правопорядка
3.11.	Учреждения гражданских обрядов (объекты ритуальных услуг)
3.12.	Жилищно-эксплуатационные организации
3.13.	Ветеринарные клиники для мелких домашних животных
4.	Гостиницы
5.	Объекты финансового назначения
5.1.	Отделения и филиалы банков
5.2.	Операционные кассы
6.	Объекты спортивного назначения
6.1.	Физкультурно-спортивный комплекс
6.2.	Спортивно-культурный комплекс
6.3.	Спортивный центр
7.	Объекты культуры
7.1.	Библиотека, читальный зал

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
7.2.	Музей
7.3.	Выставочный зал
7.4.	Клуб
8.	Объекты здравоохранения
8.1.	Интернатные учреждения
8.2.	Аптека
9.	Объекты административно-делового назначения
9.1.	Административные здания, офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические консультации
9.2.	Суды
9.3.	Объекты МЧС, объекты МВД
10.	Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, шиномонтажные мастерские
11.	Многоэтажные надземные и многоэтажные подземные гаражи и гаражные комплексы
12.	Индивидуальные гаражи боксового типа
13.	Отдельно стоящие ведомственные гаражи
14.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

2) максимальная плотность застройки земельного участка жилой многоэтажной застройки брутто»³ – 8,5 тыс. м.кв/га, «нетто»⁴ – 11 тыс. м.кв/га;

³ Плотность застройки «брутто» определена с учетом дополнительно необходимых по расчету учреждений и предприятий повседневного обслуживания (школ, дошкольных образовательных учреждений, объектов торговли и т.п.).

⁴ Плотность застройки «нетто» определена для жилой территории в составе площади застройки жилых зданий и необходимых для их обслуживания площадок различного назначения, подъездов, автостоянок, озеленения и благоустройства

- 3) коэффициент застройки 0,15;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;
- 6) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.
- 8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;
- 9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;
- 10) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;
- 11) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;
- 12) в цокольном, первом и втором этажах жилого здания допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека:
 - магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
 - специализированные рыбные магазины;
 - склады любого назначения;
 - все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23ч;
 - предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов), бани;
 - производственные помещения;

– рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, превышающего допустимый уровень, установленный санитарно-эпидемиологическими правилами, ветеринарные клиники и кабинеты.

Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями СНиП 21-01-97*, СНиП 31-01-2003, СНиП 2.08.02-89*, СНиП 21-02-99*, Правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. № 390.

Расчетные параметры не должны противоречить СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утверждены приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820), а также нормам раздела 2.3.2. «Параметры функциональных зон» подраздела 2.3.2.1. «Жилая зона» «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Магадан».

Статья 68. Зона среднеэтажной жилой застройки 4-6 этажей ЖЗ 103

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Жилые дома:
1.1.	Многоквартирные среднеэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений;
1.2.	Многоквартирные среднеэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями;
2.	Дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, организации дополнительного образования;
3.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
3.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров,

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны) Отдельно стоящие, встроено-пристроенные в объекты основного вида использования.
2.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие, встроено-пристроенные в объекты основного вида использования.
3.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
3.1.	Пункты приема вторсырья
3.2.	Химчистки
3.3.	Предприятия бытового обслуживания
3.4.	Прачечные
3.5.	Бани
3.6.	Общественные уборные
3.7.	Аварийно-диспетчерские службы
3.8.	Пожарные депо, пожарные части
3.9.	Отделение почтовой связи
3.10.	Подразделения органов правопорядка
3.11.	Учреждения гражданских обрядов (объекты ритуальных услуг)
3.12.	Жилищно-эксплуатационные организации
3.13.	Ветеринарные клиники для мелких домашних животных
4.	Гостиницы
5.	Объекты финансового назначения
5.1.	Отделения и филиалы банков
5.2.	Операционные кассы
6.	Объекты спортивного назначения
6.1.	Физкультурно-спортивный комплекс
6.2.	Спортивно-культурный комплекс
6.3.	Спортивный центр
7.	Объекты культуры
7.1.	Библиотека, читальный зал
7.2.	Музей
7.3.	Выставочный зал
7.4.	Клуб
8.	Объекты здравоохранения
8.1.	Интернатные учреждения
8.2.	Аптека
9.	Объекты административно-делового назначения
9.1.	Административные здания, офисы, бизнес-центры, общественные

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические консультации
9.2.	Суды
9.3.	Объекты МЧС, объекты МВД
10.	Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, шиномонтажные мастерские
11.	Многоэтажные надземные и многоэтажные подземные гаражи и гаражные комплексы
12.	Индивидуальные гаражи боксового типа
13.	Отдельно стоящие ведомственные гаражи
14.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2 .	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

2) максимальная плотность застройки земельного участка жилой многоэтажной застройки «брутто»⁵ – 6,5 тыс. м.кв/га, «нетто»⁶ – 8 тыс. м.кв/га;

3) коэффициент застройки 0,2;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 6 настоящих Правил;

6) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

⁵ Плотность застройки «брутто» определена с учетом дополнительно необходимых по расчету учреждений и предприятий повседневного обслуживания (школ, дошкольных образовательных учреждений, объектов торговли и т.п.).

⁶ Плотность застройки «нетто» определена для жилой территории в составе площади застройки жилых зданий и необходимых для их обслуживания площадок различного назначения, подъездов, автостоянок, озеленения и благоустройства

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;

9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

10) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

11) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;

12) в цокольном, первом и втором этажах жилого здания допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека:

- магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;

- специализированные рыбные магазины;

- склады любого назначения;

- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23ч;

- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов), бани;

- производственные помещения;

- рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, превышающего допустимый уровень, установленный санитарно-эпидемиологическими правилами, ветеринарные клиники и кабинеты.

13. Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями СНиП 21-01-97*, СНиП 31-01-2003, СНиП 2.08.02-89*, СНиП 21-02-99*, Правилами противопожарного режима в

Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. № 390.

Расчетные параметры не должны противоречить СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утверждены приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820), а также нормам раздела 2.3.2. «Параметры функциональных зон» подраздела 2.3.2.1. «Жилая зона» «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Магадан».

Статья 69. Зона малоэтажной жилой застройки 1-3 этажей ЖЗ 104

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Жилые дома:
1.1.	Малоэтажные жилые дома (блокированные и секционные) с придомовыми и приквартирными земельными участками, без встроенно-пристроенных помещений
1.2.	Малоэтажные жилые дома (блокированные и секционные) с придомовыми и приквартирными земельными участками с встроенно-пристроенными помещениями
2.	Дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации, организации дополнительного образования:
3.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
3.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Жилые дома:
1.1.	Многоквартирные среднеэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений;
1.2.	Многоквартирные среднеэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями;
1.3.	Индивидуальные жилые дома
2.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров,

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны). Отдельно стоящие, встроено-пристроенные в объекты основного вида использования.
3.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие, встроено-пристроенные в объекты основного вида использования.
4.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
4.1.	Отделение почтовой связи
4.2.	Учреждения гражданских обрядов (объекты ритуальных услуг)
4.3.	Ветеринарные клиники для мелких домашних животных
5.	Гостиницы
6.	Объекты культуры
6.1.	Библиотека, читальный зал
6.2.	Музей
6.3.	Выставочный зал
6.4.	Клуб
7.	Объекты административно-делового назначения
7.1.	Административные здания, офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические консультации
7.2.	Суды
7.3.	Объекты МЧС, объекты МВД
8.	Объекты здравоохранения
8.1.	Аптека
9.	Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, шиномонтажные мастерские
10.	Многоэтажные надземные и многоэтажные подземные гаражи и гаражные комплексы
11.	Индивидуальные гаражи боксового типа
12.	Отдельно стоящие ведомственные гаражи
13.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил и должна включать в себя предельные параметры площади земельных придомовых и приквартирных участков:

не менее 0,006 га (без площади застройки),

не более 0,01 га (без площади застройки).

2) максимальная плотность застройки земельного участка жилой многоэтажной застройки брутто⁷ – 6 тыс. м.кв/га, «нетто»⁸ – 7 тыс. м.кв/га;

3) коэффициент застройки 0,25;

4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;

5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

6) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

7) вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается;

8) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

9) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;

10) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

11) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость

⁷ Плотность застройки «брутто» определена с учетом дополнительно необходимых по расчету учреждений и предприятий повседневного обслуживания (школ, дошкольных образовательных учреждений, объектов торговли и т.п.).

⁸ Плотность застройки «нетто» определена для жилой территории в составе площади застройки жилых зданий и необходимых для их обслуживания площадок различного назначения, подъездов, автостоянок, озеленения и благоустройства

открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;

13) в цокольном, первом и втором этажах жилого здания допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека:

- магазины по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел;
- специализированные рыбные магазины;
- склады любого назначения;
- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23ч.;
- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов), бани;
- производственные помещения;
- рентгеновские кабинеты, а также помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, превышающего допустимый уровень, установленный санитарно-эпидемиологическими правилами, ветеринарные клиники и кабинеты.

14. Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями СНиП 21-01-97*, СНиП 31-01-2003, СНиП 2.08.02-89*, СНиП 21-02-99*, Правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. № 390.

Расчетные параметры не должны противоречить СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утверждены приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820), а также нормам раздела 2.3.2. «Параметры функциональных зон» подраздела 2.3.2.1. «Жилая зона» «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Магадан».

Статья 70. Зона индивидуальной жилой застройки 1-3 этажей ЖЗ 105

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Индивидуальная жилая застройка
1.1.	Индивидуальный (одноквартирный) жилой дом
2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)
3.	Сортоиспытательный участок плодово-декоративных культур

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Дошкольные образовательные организации, общеобразовательные организации:
2.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
3.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
3.1.	Отделение почтовой связи
4.	Объекты культуры
4.1.	Библиотека, читальный зал
5.	Объекты здравоохранения
5.1.	Интернатные учреждения
5.2.	Аптека
6.	Объекты административно-делового назначения
6.1.	Административные здания, офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические консультации
6.2.	Суды
6.3.	Объекты МЧС, объекты МВД
7.	Многоэтажные надземные и многоэтажные подземные гаражи и гаражные комплексы
8.	Индивидуальные гаражи боксового типа

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1. Предельные размеры земельного участка, предоставляемого для индивидуального жилищного строительства:

– для индивидуального жилищного строительства 0,06-0,15 га (для ранее учтенных земельных участков допускается 0,02га).

– для размещения объектов иных видов разрешенного использования – в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

2. Максимальная плотность застройки земельного участка представлена в таблице:

Площадь придомовых участков	Плотность застройки, квм./га	
	«брутто» ⁹	«нетто» ¹⁰
600	900	1500
1200	450	700
1500	3350	550

3. Коэффициент застройки 0,25;

4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил. Для многоэтажных надземных и многоэтажных подземных гаражей и гаражных комплексов, расположенных на территории зоны ЖЗ 105, предусматривается этажность до 3 этажей включительно;

5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

6. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

7. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается;

⁹ Плотность застройки «брутто» определена с учетом дополнительно необходимых по расчету учреждений и предприятий повседневного обслуживания (школ, дошкольных образовательных учреждений, объектов торговли и т.п.).

¹⁰ Плотность застройки «нетто» определена для жилой территории в составе площади застройки жилых зданий и необходимых для их обслуживания площадок различного назначения, подъездов, автостоянок, озеленения и благоустройства

8. Нормативные параметры допустимых расстояний (бытовые разрывы):

от стен индивидуальных жилых домов до ограждения участка	не менее 4,5 м
от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках	не менее 6 м
до границы соседнего приквартирного участка	от индивидуального дома – 3 м; от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м; от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от кустарника – 1 м.

9. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

10. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;

11. Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

12. Минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

13. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил. Ограждения земельных участков устанавливаются имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (по согласованию со смежными землепользователями – допускаются сплошные);

14. Размещение встроенно-пристроенных нежилых объектов допускается при условии выполнения норм пожарной безопасности в соответствии с требованиями СНиП 21-01-97*, СНиП 31-01-2003, СНиП 2.08.02-89*, СНиП 21-02-99*, Правилами противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2012 г. № 390.

Расчетные параметры не должны противоречить СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утверждены приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 № 820), а также нормам раздела 2.3.2. «Параметры функциональных зон» подраздела 2.3.2.1. «Жилая зона» «Местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Магадан».

Глава 13. Общественно-деловые зоны

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, образовательных организаций, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

2. В состав общественно-деловых зон включены:

зона делового, общественного и коммерческого назначения ОДЗ 201;

зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения ОДЗ 202;

общественно-деловые зоны специального вида:

зона культового назначения ОДЗ 203

зона учебно-образовательного назначения ОДЗ 204

зона культурно-досугового назначения ОДЗ 205

зона спортивного назначения ОДЗ 206

зона здравоохранения ОДЗ 207

зона соцобеспечения ОДЗ 208

зона научно-исследовательского назначения ОДЗ 209.

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской

Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий, отображены в регламентах на данные зоны.

Статья 71. Зона административно-делового, общественного и коммерческого назначения ОДЗ 201

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты административно-делового назначения
1.1.	Административные здания
1.2.	Офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические консультации
1.3.	Суды
1.4.	Отделение, филиал банка
1.5.	Объекты МЧС, объекты МВД
1.6.	Архивы
1.7.	Телецентр
2.	Объекты культуры и культурно-досугового назначения
2.1.	Библиотека, читальный зал
2.2.	Музей
2.3.	Выставочный зал
2.4.	Клуб, танцевальный зал, дискотечный зал
2.5.	Концертный зал
2.6.	Театр
2.7.	Кинотеатр
2.8.	Многофункциональные культурно-развлекательные комплексы
3.	Объект научно-исследовательского назначения
4.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
4.1.	ЗАГСы, дворцы бракосочетания
5.	Объекты торгового назначения
5.1.	Магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны). Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования
6.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
6.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)
7.	Объекты предпринимательской деятельности
7.1.	Мелкие предприятия и производства

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты общественного питания
1.1.	Рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии (отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования).
2.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
2.1.	Общественные уборные
2.2.	Аварийно-диспетчерские службы
2.3.	Пожарные депо, пожарные части
2.4.	Отделение почтовой связи
2.5.	Подразделения органов правопорядка
2.6.	Учреждения гражданских обрядов (объекты ритуальных услуг)
2.7.	Жилищно-эксплуатационные организации
3.	Жилые дома:
3.1.	Многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями
4.	Общежития
5.	Гостиницы
6.	Многоэтажные надземные и многоэтажные подземные гаражи и гаражные комплексы
7.	Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, шиномонтажные мастерские
8.	Объекты здравоохранения
8.1.	Аптека
9.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

- 1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;
- 2) максимальная плотность застройки земельного участка для объектов административно-делового назначения:
 - на свободных территориях 25 тыс.м². общ. пл./га
 - при реконструкции 15 тыс.м².общ. пл./га
- 3) процент застроенности территории 50%;
- 4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;
- 5) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;
- 6) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании;
- 7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается;
- 8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;
- 9) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;
- 10) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;
- 11) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил.

Статья 72. Зона общественно-делового, социального и коммунально-бытового назначения ОДЗ 202

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
1.1.	Аварийно-диспетчерские службы
1.2.	Химчистки
1.3.	Предприятия бытового обслуживания
1.4.	Прачечные
1.5.	Бани
1.6.	Общественные уборные
1.7.	Пункты приема вторсырья
1.8.	Пожарные депо, пожарные части
1.9.	Отделение почтовой связи
1.10.	Подразделения органов правопорядка
1.11.	Учреждения гражданских обрядов (объекты ритуальных услуг)
1.12.	Жилищно-эксплуатационные организации
2.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие.
3.	Объекты здравоохранения
3.1.	Аптека
4.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
4.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
2.	Объекты культурно-досугового назначения
2.1.	Многофункциональные культурно-развлекательные комплексы
2.2.	Выставочный зал
2.3.	Клуб, танцевальный зал, дискотечный зал
2.4.	Концертный зал
2.5.	Театр
2.6.	Кинотеатр

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.	Объекты административно-делового назначения
3.1.	Административные здания
3.2.	Офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические консультации
3.3.	Суды
3.4.	Отделение, филиал банка
3.5.	Объекты МЧС, объекты МВД
3.6.	Архивы
4.	Жилые дома:
4.1.	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений;
4.2.	Многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями;
5.	Гостиницы
6.	Многоэтажные надземные и многоэтажные подземные гаражи и гаражные комплексы
7.	Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, шиномонтажные мастерские
8.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии с параметрами указанными в статье 60 настоящих Правил;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка не устанавливается.

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

7) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;

8) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил.

Статья 73. Зона культового назначения ОДЗ 203

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Церковь, культовый объект, объект религиозного назначения
2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (Трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Стоянки автомобильного транспорта
2.	Объекты торгового назначения (торговые киоски и павильоны).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил. При строительстве храмовых комплексов в районах затесненной застройки допускается уменьшение удельного показателя площади земельного участка, но не более чем на 20-25%. Размер земельного участка должен учитывать особенности проектирования культового сооружения: вокруг здания храма проектируется круговой обход шириной 3-5 м с площадками шириной 6 м перед боковыми входами в храм и напротив алтаря. Перед главным входом следует предусматривать площадь из расчета 0,2 кв. м на одно место в храме;

2) для прочих объектов предельные значения этажности устанавливаются в соответствии с параметрами указанными в статье 60 настоящих Правил;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

7) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;

8) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил.

Статья 74. Зона учебно-образовательного назначения ОДЗ 204

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Профессиональные образовательные организации и организации высшего образования (образовательное учреждение среднего профессионального образования, образовательное учреждение высшего профессионального образования)
2.	Общежития
3.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
3.1	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Научно-исследовательские учреждения
2.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
3.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
4.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков образовательных организаций высшего образования и профессиональных образовательных организаций, общежитий – 6 этажей. Для прочих объектов предельные значения этажности устанавливаются в соответствии с параметрами указанными в статье 60 настоящих Правил;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

7) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;

8) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил.

Расчетные параметры не должны противоречить нормативным параметрам Приложения 10 к разделу 2.3. «Общественно-деловые зоны» Региональных нормативов градостроительного проектирования Магаданской области, нормативным параметрам раздела 2.4.2. «Параметры объектов общественно-делового назначения» местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Магадан».

Статья 75. Зона культурно-досугового назначения ОДЗ 205

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты культуры и культурно-досугового назначения
1.1.	Библиотека, читальный зал
1.2.	Музей
1.3.	Выставочный зал
1.4.	Клуб, танцевальный зал, дискотечный зал
1.5.	Концертный зал
1.6.	Театр
1.7.	Кинотеатр
1.8.	Многофункциональные культурно-развлекательные комплексы
2.	Объекты административно-делового назначения
2.1.	Административные здания
2.2.	Архивы
3.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
3.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт,

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
2.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
3.	Жилые дома:
3.1.	Многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений;
3.2.	Многоквартирные многоэтажные жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями;
3.3.	Индивидуальная жилая застройка
4.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьями 57 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии с параметрами у казанными в статье 60 настоящих Правил;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

7) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;

8) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил.

Расчетные параметры не должны противоречить нормативным параметрам Приложения 10 к разделу 2.3. «Общественно-деловые зоны» Региональных нормативов градостроительного проектирования Магаданской области, нормативным параметрам раздела 2.4.2. «Параметры объектов общественно-делового назначения» местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Магадан».

Статья 76. Зона спортивного назначения ОДЗ 206

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты спортивного назначения
1.1.	Физкультурно-спортивный комплекс
1.2.	Спортивно-культурный комплекс
1.3.	Спортивный центр
1.4.	Многофункциональные и специализированные спортивные залы и бассейны с ваннами различного назначения
1.5.	Помещения физкультурно-оздоровительного назначения.
1.6.	Полигон-стрельбище с размещением вспомогательных объектов (спортивный клуб, стрельбище, стендовая стрельба, стрельба из лука и арбалета)
1.7.	Плоскостные спортивные сооружения
2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
2.	Объекты торгового назначения (торговые киоски и павильоны).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии с параметрами указанными в статье 60 настоящих Правил;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

7) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;

8) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил.

Расчетные параметры не должны противоречить нормативным параметрам подраздела «Зоны размещения физкультурно-спортивных объектов» раздела 2.4 и Приложения 10 к разделу 2.3. «Общественно-деловые зоны» Региональных нормативов градостроительного проектирования Магаданской области, нормативным параметрам раздела 2.4.3.1 «Параметры объектов спортивного назначения», Приложения 2.6. «Нормативные параметры объектов общественно-делового назначения», Приложения 9 «Рекомендуемая номенклатура открытых плоскостных физкультурно-спортивных и физкультурно-рекреационных сооружений» местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Магадан».

При расчете количества и вместимости спортивных и физкультурно-оздоровительных сооружений следует учитывать необходимость удовлетворения потребностей различных социальных групп населения, в том числе с ограниченными физическими возможностями, принимая социальные нормативы обеспеченности в соответствии с требованиями ВСН 62-91* и СП 35-103-2001.

Статья 77. Зона здравоохранения ОДЗ 207

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты здравоохранения
1.1.	Стационары
1.2.	Стационары с особым режимом работы (психиатрические, инфекционные, в т.ч. туберкулезные, онкологические, кожно-венерологические и иные объекты здравоохранения.)
1.3.	Поликлиники
1.4.	Амбулатории
1.5.	Диспансеры
1.6.	Станция/подстанции скорой помощи
1.7.	Консультативно-диагностический центр
1.8.	Аптека
2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт,

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Церковь, культовый объект, объект религиозного назначения
2.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
2.1.	Объекты социальной защиты
3.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил. В условиях реконструкции возможно уменьшение размеров земельного участка стационаров всех типов на 25%. Размеры земельных участков стационара и поликлиники, объединенных в одно лечебно-профилактическое учреждение, определяются отдельно и затем суммируются;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии с параметрами статьи 60 настоящих Правил, а также устанавливаются следующие предельные значения этажности объектов здравоохранения:

– для лечебных и амбулаторно-поликлинических учреждений - 1 – 9 этажей;

– для детских больниц и корпусов (в том числе для детей до трех лет с матерями) – 1 - 5 этажей;

– корпусов психиатрических больниц, диспансеров и инфекционных больниц – 1 - 5 этажей (не ниже III степени огнестойкости).

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил, минимальные отступы зданий, строений,

сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

4) минимальный отступ объектов здравоохранения от жилых и общественных зданий 30-50 метров;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

7) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;

8) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил.

Отвод земельного участка для объектов здравоохранения подлежит согласованию с органами, осуществляющими государственный санитарно-эпидемиологический надзор, с оформлением санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии участка санитарным правилам и нормативам (СанПиН 2.1.3.2630-10).

Статья 78. Зона соцобеспечения ОДЗ 208

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты социального назначения
1.1.	Учреждения медико-социального обслуживания
1.2.	Специализированные учреждения для несовершеннолетних, нуждающихся в социальной реабилитации
1.3.	Реабилитационные центры для детей и подростков с ограниченными возможностями
1.4.	Дом-интернат для престарелых с 60 лет и инвалидов
1.5.	Специализированный дом-интернат для взрослых (психоневрологический)
1.6.	Детские дома-интернаты
1.7.	Дом-интернат для детей инвалидов
1.8.	Специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых (с 60 лет) Приюты
2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты торгового назначения (торговые киоски и павильоны).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил. При размещении дома-интерната в пригородной зоне следует предусматривать также зону проживания обслуживающего персонала. Площадь зоны проживания персонала принимается дополнительно к площади участка из расчета, кв. м/место:

- 10-5 – при вместимости дома-интерната 100-150 мест;
- 9-12 – при вместимости дома-интерната 151-300 мест;
- 9 и менее – при вместимости дома-интерната свыше 300 мест.

Зону проживания персонала допускается размещать вблизи учреждения на обособленном участке с изолированным въездом.

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии с параметрами статьи 60 настоящих Правил, а также устанавливаются следующие предельные значения этажности объектов социального назначения:

– учреждения медико-социального обслуживания, реабилитационные центры, детские дома-интернаты, специальные жилые дома и группы квартир для ветеранов войны и труда и одиноких престарелых (с 60 лет), приюты – 1 – 6 этажей;

– дома-интернаты для престарелых с 60 лет и инвалидов, дома-интернаты для детей инвалидов – 1 – 3 этажа;

– специализированные психоневрологические дома-интернаты – 1-5 этажей;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается.

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

7) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;

8) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил.

Статья 79. Зона научно-исследовательского назначения ОДЗ 209

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объект научно-исследовательского назначения
2.	Объекты административно-делового назначения
2.1.	Административные здания
3.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
3.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Общежития
2.	Гостиницы
3.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые,

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	закусочные, кафетерии)
4.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков объектов научно- исследовательского назначения – 9 этажей. Для прочих объектов предельные значения этажности устанавливаются в соответствии с параметрами указанными в статье 60 настоящих Правил;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

7) максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 64 настоящих Правил;

8) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил.

Глава 14. Зоны производственного использования

Зоны предназначены для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих производственных предприятий, научно-

производственных учреждений с установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 нормативами воздействия на окружающую среду. В зоны также включаются территории, необходимые для технического обслуживания и охраны объектов, сооружений и коммуникаций.

В состав зон производственного использования включены:

- 1) зона промышленности ПР 301;
- 2) зона добычи полезных ископаемых ПР 303.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий отображены в регламентах на данные зоны.

Статья 80. Зона промышленности ПР 301

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты промышленности (производственные предприятия)
2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)
3.	Объекты ветеринарной лаборатории

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
2.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) отдельно стоящие
3.	Объекты административно-делового назначения

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.1.	Административные здания
3.2.	Офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры,
3.3.	Отделение, филиал банка
3.4.	Объекты МЧС, объекты МВД
3.5.	Архивы
4.	Объекты коммунально-складского назначения.
5.	Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, шиномонтажные мастерские
6	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
6.1.	Пункты приема вторичного сырья
6.2.	Фабрики -химчистки
6.3.	Аварийно-диспетчерские службы
6.4.	Пожарные депо, пожарные части
6.5.	Отделение почтовой связи
6.6.	Подразделения органов правопорядка
7.	Стоянки легкового автомобильного транспорта
8.	Стоянки грузового транспорта
9.	Общежития
10.	Вертолетная площадка

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Ведомственные гаражи
2.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) площадь земельных участков для объектов промышленности устанавливается в пределах до 25 га. Размеры земельного участка группы предприятий (промышленный узел) – от 25 до 200 га. Размеры земельных участков не должны противоречить СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий». Для прочих объектов размещаемых на территории зоны ПР 301 - в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

2) минимальный процент застройки территории - 60%;

3) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

4) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

6) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии данными проекта обоснования санитарно-защитных зон предприятий и в соответствии с параметрами статьи 63 настоящих Правил;

7) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в размере 10-15% от общей площади участка;

8) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

9) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в главе 22 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Статья 81. Зона добычи полезных ископаемых ПР 303

В соответствии с ч.4, ч.6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется.

Глава 15. Зона коммунального, складского назначения и оптовой торговли ПР 302

Зона предназначена для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих складских помещений, учреждений транспортного и жилищно-коммунального хозяйства, предприятий оптовой и мелкооптовой торговли. В зоне размещаются объекты с установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 нормативами воздействия на окружающую среду.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения

использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий отображены в регламентах на данные зоны.

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты коммунально-складского назначения
1.1.	Логистические центры, комплексы складов
1.2.	Земельные участки для выборки грунта для тепличных хозяйств
1.3.	Нефтебазы, ГСМ
2.	Объекты оптовой торговли
3.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
3.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) отдельно стоящие
2.	Объекты административно-делового назначения
2.1.	Административные здания
2.2.	Офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры,
2.3.	Отделение, филиал банка
2.4.	Объекты МЧС, объекты МВД
2.5.	Архивы
3.	Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, шиномонтажные мастерские
4.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
4.1.	Пункты приема вторичного сырья
4.2.	Химчистки
4.3.	Фабрики –химчистки
4.4.	Прачечные

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.5.	Бани
4.6.	Общественные уборные
4.7.	Аварийно-диспетчерские службы
4.8.	Пожарные депо, пожарные части
4.9.	Отделение почтовой связи
4.10.	Подразделения органов правопорядка
4.11.	Учреждения гражданских обрядов (объекты ритуальных услуг)
4.12.	Жилищно-эксплуатационные организации
4.13.	Ветеринарные клиники для мелких домашних животных
4.14.	Приюты для содержания бездомных животных
5.	Многоэтажные надземные и многоэтажные подземные гаражи и гаражные комплексы
6.	Стоянки автомобильного транспорта
7.	Стоянки грузового транспорта
8.	Объекты здравоохранения
8.1.	Аптека
9.	Общежития
10.	Объекты торгового назначения (торговые киоски и павильоны).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

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

1) площадь земельных участков для объектов коммунально-складского назначения устанавливается в соответствии с дифференциацией складских помещений:

Наименование	Площадь складов, кв. м	Размеры земельных участков, кв. м
Склады общетоварные		
Продовольственных товаров	77	310 (210 – многоэтажные)
Непродовольственных товаров	217	740 (490- многоэтажные)
Склады специализированные		
Холодильники распределительные	27	190 (70 многоэтажные)

Наименование	Площадь складов, кв. м	Размеры земельных участков, кв. м
Фруктохранилища, овощехранилища, картофелехранилища	17 54 57	1300 (610)*
Склады строительных материалов (потребительские) и твердого топлива		300

Размеры земельных участков определяются дифференцировано в соответствии с учетом времени завоза и сроков хранения товаров. В зонах досрочного завоза товаров размеры земельных участков следует увеличивать на 40%. В районах выращивания и заготовок картофеля, овощей и фруктов вместимость складов и, соответственно, размеры площади земельных участков принимаются с коэффициентом 0,6.

Площадь земельных участков для объектов оптовой торговли устанавливается не менее 7 кв. м на 1 кв.м. торговой площади.

Размер земельного участка объектов логистики и складских комплексов устанавливается из расчета 2,5 кв. м/чел., в том числе 2,0 кв. м/чел. для строительства многоэтажных складов.

Для прочих объектов размещаемых на территории зоны ПР 302 размеры земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 57 настоящих Правил:

- 1) минимальный процент застройки территории - 60%;
- 2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений территории земельных участков 1-3этажа (включительно);
- 3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не более 20 м;
- 4) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии данными Проекта обоснования санитарно-защитных зон предприятий, но не менее 5 метров от красных линий;
- 6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в размере 10-15% от общей площади участка;
- 7) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

8) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье и ограничений, указанных в главе 22 настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

Глава 16. Зоны инженерной инфраструктуры

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, а также для установления санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны и иных охранных зон объектов, сооружений и коммуникаций. В зону также включаются территории, необходимые для технического обслуживания и охраны объектов, сооружений и коммуникаций зоны.

В состав зон инженерной инфраструктуры включены:

- 1) зона электроснабжения ИЗ 401;
- 2) зона водоснабжения ИЗ 402;
- 3) зона теплоснабжения ИЗ 403;
- 4) зона водоотведения ИЗ 404;
- 5) зона связи ИЗ 406.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий отображены в регламентах на данные зоны.

Статья 82. Зона электроснабжения ИЗ 401

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
1.1.	Объекты электроснабжения (тепловая электростанция; гидроэлектростанция; газотурбинная электростанция; дизельная электростанция; распределительный пункт; трансформаторная подстанция; распределительное устройство; понижающая станция 10/6 кв; понижающая станция 35 кв; понижающая станция 110 кв; линия электропередач 0,4 кв; линия электропередач 10(6) кв; линия электропередач 35 кв; линия электропередач 110 кв)
1.2.	Объекты инженерно-технического обеспечения (насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты промышленности

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
1.1.	диспетчерские, административные здания для организации основного вида использования
1.2.	Объекты, предназначенные для ремонта, хранения и технического обслуживания спец. техники
2.	Складские объекты

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

1) площадь земельных участков для объектов электроснабжения устанавливается в пределах до 3 га (для площадных объектов). Размер земельного участка для линейных объектов не устанавливается. Для прочих объектов размещаемых на территории зоны ИЗ 401 размеры земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 57 и главой 14 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков 1-3 этажа;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

4) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

5) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии с параметрами статьи 63 настоящих Правил;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в размере 10-15% от общей площади участка;

7) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

8) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Расчетные параметры не должны противоречить требованиям Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89*», региональным и местным нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам.

Статья 83. Зона водоснабжения ИЗ 402

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
1.1.	Объекты водоснабжения (скважина водозаборная; поверхностный водозабор; водопроводные очистные сооружения; резервуар для хранения воды; водопроводная насосная станция; водонапорная башня; пожарный резервуар; водовод)
1.2.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты промышленности

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
1.1.	Лаборатории, диспетчерские, административные здания для организации основного вида использования
1.2.	Объекты, предназначенные для ремонта, хранения и технического обслуживания спец. техники
2.	Складские объекты

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

1) площадь земельных участков для объектов водоснабжения устанавливается в пределах до 5 га (для площадных объектов). Размер земельного участка для линейных объектов не устанавливается. Для прочих объектов размещаемых на территории зоны ИЗ 402 размеры земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 57 и главой 14 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков 1-3 этажа;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

4) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

5) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии с параметрами статьи 63 настоящих Правил;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в размере 10-15% от общей площади участка;

7) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил.

8) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Расчетные параметры не должны противоречить требованиям СП 31.13330.2012 «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНИП 2.04.02-84*» (утвержден приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/14), СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89*», региональным и местным нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам.

Статья 84. Зона теплоснабжения ИЗ 403

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
1.1.	Котельные (комплекс объектов)
1.2.	Центральные тепловые пункты
1.3.	Насосные станции
1.4.	Тепловые сети
1.5.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты промышленности

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
1.1.	Лаборатории, диспетчерские, административные здания для организации основного вида использования
1.2.	Объекты, предназначенные для ремонта, хранения и технического обслуживания спец. техники
2.	Складские объекты

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

1) площадь земельных участков для объектов теплоснабжения устанавливается:

– котельные (комплекс объектов) – не устанавливается (по расчету, согласно СНиП 4.02-08-2003 Котельные установки);

– центральные тепловые пункты – до 0,3 га включительно;

– насосные станции – до 0,1 га включительно;

– тепловые сети – по расчету, в зависимости от протяженности с учетом охранных зон:

(надземные магистральные – не менее – 30 метров; надземные распределительные, квартальные, внутридворовые – от 10 до 20 м; подземные тепловые сети – от 3 до 8 м.)

Для прочих объектов размещаемых на территории зоны ИЗ 403 размеры земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 57 и главой 14 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков 1-2 этажа;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

4) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

5) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии с параметрами статьи 63 настоящих Правил;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в размере 10-15% от общей площади участка;

7) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

8) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Расчетные параметры не должны противоречить требованиям СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», СНиП 2.09.02-85* «Производственные здания», СНиП 4.02-08-2003 «Котельные установки», СНиП 41.02-2003 «Тепловые сети», региональным и местным нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам.

Статья 85. Зона водоотведения ИЗ 404

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
	Объекты водоотведения (выгреб; септик; канализационная насосная станция; канализационные очистные сооружения; безнапорный коллектор хозяйственно-бытовой канализации; напорный коллектор хозяйственно-бытовой канализации; безнапорный коллектор общесплавной канализации; напорный коллектор общесплавной канализации)
	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	Объекты промышленности

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
	лаборатории, диспетчерские, административные здания для организации основного вида использования
	Объекты, предназначенные для ремонта, хранения и технического обслуживания спец. техники
	Складские объекты

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

1) площадь земельных участков для объектов водоотведения устанавливается в пределах до 5 га (для площадных объектов). Размер земельного участка для линейных объектов не устанавливается. Для прочих объектов размещаемых на территории зоны ИЗ 404 размеры

земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 57 и главой 14 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 1-3 этажа;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

4) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

5) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии с параметрами статьи 63 настоящих Правил;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в размере 10-15% от общей площади участка;

7) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

8) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Расчетные параметры не должны противоречить СП 32.13330.2012 «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85» (утвержден приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/11), СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональным и местным нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам.

Статья 86. Зона связи ИЗ 406

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
1.1.	Объекты связи (автоматическая телефонная станция; вышка связи; узел связи; телевизионный ретранслятор; радиомаяк; радиорелейная станция; радиотрансляционная станция; линия связи; узел мультимедийной системы доступа; ВОЛС)
1.2.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт,

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты промышленности

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
1.1.	диспетчерские, административные здания для организации основного вида использования
1.2.	Объекты, предназначенные для ремонта, хранения и технического обслуживания спец. Техники
2.	Складские объекты

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

1) площадь земельных участков для объектов водоотведения устанавливается в пределах до 5 га (для площадных объектов). Размер земельного участка для линейных объектов не устанавливается. Для прочих объектов размещаемых на территории зоны ИЗ 406 размеры земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 57 и главой 14 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 1-3 этажа;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

4) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

5) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии с параметрами статьи 63 настоящих Правил;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в размере 10-15% от общей площади участка;

7) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

8) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Расчетные параметры не должны противоречить Постановлению Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89*», региональным и местным нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам.

Статья 87. Зоны транспортной инфраструктуры

Зоны транспорта определены для размещения объектов, сооружений и коммуникаций транспортной инфраструктуры и сопутствующих им объектов инженерной инфраструктуры.

В состав зон транспортной инфраструктуры включены:

- 1) зона объектов автомобильного транспорта ТЗ 502
- 2) зона объектов воздушного транспорта ТЗ 503
- 3) зона морского транспорта ТЗ 504
- 4) зона железнодорожного транспорта ТЗ 505

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий отображены в регламентах на данные зоны.

Статья 88. Зона объектов автомобильного транспорта ТЗ 502

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты обслуживания автомобильного транспорта
1.1.	Станции технического обслуживания
1.2.	Автомобильные мойки
1.3.	АЗС

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.	Автостоянки
2.1.	Многоэтажные наземные, надземные и многоэтажные подземные гаражи и гаражные комплексы, открытые наземные автостоянки
2.2.	Стоянки грузового транспорта
2.3.	Автобусные парки (стоянки)
2.4.	Ведомственные гаражи
3.	Индивидуальные гаражи боксового типа
4.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
4.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
2.	Объекты административно-делового назначения
2.1.	Административные здания
2.2.	Офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические консультации
2.3.	Объекты МЧС, объекты МВД
3.	Объекты социального и коммунально-бытового назначения
3.1.	Аварийно-диспетчерские службы
3.2.	Пожарные депо, пожарные части
3.3.	Отделение почтовой связи
3.4.	Подразделения органов правопорядка
4.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны)

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

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

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений автостоянок до 5 этажей включительно, для прочих объектов, размещаемых на территории зоны ТЗ 502, максимальное количество этажей устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5) Площадь застройки отдельно стоящих автостоянок для постоянного хранения легковых автомобилей, на 1 автотранспортное средство (машино-место):

- одноэтажных – 30м²;
- двухэтажных – 20 м²;
- трехэтажных – 14 м²;
- четырехэтажных – 12 м²;
- пятиэтажных – 10 м²;

6) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

7) минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается;

8) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Статья 89. Зона объектов воздушного транспорта ТЗ 503

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты воздушного транспорта (аэропорты 1-5 класса; вертодромы; вертолетные площадки; летные поля; радарные станции; диспетчерские пункты; маркерные маяки; ангары; пункты технического обслуживания; пункты заправки воздушных судов; взлетно-посадочная полоса)

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (Трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
2.	Объекты административно-делового назначения
2.1.	Административные здания
2.2.	Офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические консультации
2.3.	Объекты МЧС, объекты МВД
3.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны)
4.	Автостоянки Многоэтажные надземные и многоэтажные подземные гаражи и гаражные комплексы, открытые наземные автостоянки
5.	Стоянки грузового транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

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

минимальная площадь земельных участков устанавливается в зависимости от класса объекта:

– аэродрома и обособленных сооружений устанавливается в зависимости от класса объекта:

Класс аэродрома	Размеры земельных участков, га	
	аэродрома	обособленных сооружений
А	255	32

Б	200	28
В	155	23
Г	75	15
Д	40	15

– земельного участка служебно-технической территории аэропортов

Класс аэропорта	Размеры земельного, га
I	66
II	56
III	36
IV	23
V	13

Для прочих объектов, размещаемых на территории зоны ТЗ 503 в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

1) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений устанавливается согласно заданию на проектирование с учетом требований норм авиационной безопасности;

2) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается согласно заданию на проектирование с учетом требований норм авиационной безопасности;

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил с учетом требований норм авиационной безопасности;

4) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

5) минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается;

6) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Размещение новых аэродромов (вертодромов) проектируется в пригородной зоне, за пределами населенных пунктов и зон массового отдыха населения в соответствии с требованиями СНиП 32-03-96.

Обязательным условием является согласование размещения объектов в районах аэродромов и на других территориях с учетом обеспечения безопасности полетов воздушных судов в соответствии с Приложением 17 к разделу 3.5. «Зоны транспортной инфраструктуры» Региональных нормативов градостроительного проектирования Магаданской области.

Статья 90. Зона морского транспорта ТЗ 504

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты морского транспорта
1.1.	Морские порты общего назначения
1.2.	Морские порты специального назначения
1.3.	Береговые базы и места стоянки маломерных судов
2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования.
2.	Объекты административно-делового назначения
2.1.	Административные здания
2.2.	Офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические консультации
2.3.	Объекты МЧС, объекты МВД
3.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны)
4.	Автостоянки Многоэтажные надземные и многоэтажные подземные гаражи и гаражные комплексы, открытые наземные автостоянки
5.	Стоянки грузового транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

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

1) площадь земельных участков объектов морского транспорта устанавливается в зависимости от объекта:

1.1) морские порты общего/ специального назначения

– ширина прибрежной территории грузовых районов морского порта - не более 400 м;

– ширина пристаней – не более 150 м;

– протяженность не нормируется

1.2) береговые базы и места стоянки маломерных судов

– для прогулочного флота – 27м²;

– для спортивного флота - 75м².

1.3) для прочих объектов, размещаемых на территории зоны ТЗ 504 в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

1.4) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений размещаемых на территории зоны ТЗ 504 устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;

– максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

3) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

4) минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается;

5) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Расчетные параметры не должны противоречить требованиям РД 31.3.05-97, СП 4962-89 и других нормативно-технических документов, обеспечивающих взрывопожарную, пожарную, санитарно-эпидемиологическую безопасность и охрану окружающей среды.

Статья 91. Зона железнодорожного транспорта ТЗ 505

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты железнодорожного транспорта

2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии)
2.	Объекты административно-делового назначения
2.1.	Административные здания
2.2.	Офисы, бизнес-центры, общественные организации, проектные организации, творческие мастерские, информационные центры, нотариальные и юридические консультации
2.3.	Объекты МЧС, объекты МВД
2.4.	Объекты административно-делового назначения
3.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны)
4.	Автостоянки Многоэтажные надземные и многоэтажные подземные гаражи и гаражные комплексы, открытые наземные автостоянки
5.	Стоянки грузового транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

Порядок установления и использования полос отвода определяется Правительством Российской Федерации. Проектирование железнодорожных путей общего пользования осуществляются в порядке, определенном федеральным органом исполнительной власти в области железнодорожного транспорта в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», СНиП 32-01-95, СНиП 32-04-97.

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

размеры земельных участков объектов железнодорожного транспорта, в том числе полосы отвода, определяются проектно-сметной

документацией, согласованной в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации.

Для прочих объектов, размещаемых на территории зоны ТЗ 505 в соответствии со статьей 57 настоящих Правил.

2. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений размещаемых на территории зоны ТЗ 505 устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5. Минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается;

7. Максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Глава 17. Зоны рекреационного назначения

В состав рекреационных зон включены зоны в границах территорий, занятых скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав зон рекреационного назначения включены:

- 1) зона мест отдыха общего пользования РЗ 601;
- 2) зона учреждений отдыха и туризма РЗ 602.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий, отображены в регламентах на данные зоны.

Статья 92. Зона мест отдыха общего пользования РЗ 601

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты мест отдыха общего пользования
1.1.	парки
1.2.	скверы
1.3.	тематические парки
1.4.	ботанические сады
1.5.	аквапарки
1.6.	площадки аттракционов
1.7.	детские игровые площадки
1.8.	площадки отдыха
1.9.	набережные
1.10.	прочее (бульвары)
1.11.	садово-парковые комплексы
1.12.	пляжи
1.13.	прибрежные места отдыха: водно-спортивные базы, лодочные станции, яхт-клубы, водные спасательные станции
2.	Объекты монументально-скульптурные
3.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
3.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны)
2.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии)
3.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты общественно-делового значения, обеспечивающие жизнь граждан
1.1.	Хозяйственные постройки для обслуживания мест общего пользования

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

– минимальная площадь земельных участков объектов мест отдыха общего пользования устанавливается в зависимости от объекта:

Объекты мест отдыха общего пользования	Минимальные размеры площади участка, га
городских парков	15
парков планировочных районов	10
садов жилых зон	3
скверов	0,5
пляжи	Размеры территорий пляжей на одного посетителя, не менее: морских – 5м ² ; – речных и озерных – 8 м ² ; – для детей (морских, речных и озерных) – 4 м ² . Минимальная протяженность береговой полосы на одного посетителя, не менее: – для морских пляжей – 0,2 м ² ; – для речных и озерных пляжей – 0,25 м ²
прибрежные места отдыха: водно-спортивные базы, лодочные станции, яхт-клубы, водные спасательные станции	не устанавливается (по заданию на проектирование)

Для прочих объектов, размещаемых на территории зоны РЗ 601, в соответствии со статьей 57 настоящих Правил:

1) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории зоны РЗ 601, устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;

2) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается:

– для обслуживания посетителей и эксплуатации парковых территорий не более 8 м.;

- парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается;
- высота объектов рекреационного обслуживания (павильоны, кафе), детских игровых комплексов, расположенных вдоль бульваров не более 6 м.;

- для прочих объектов, размещаемых на территории зоны РЗ 601 в соответствии со статьями 61 настоящих Правил;

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьями 63 настоящих Правил;

4) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьями 62 настоящих Правил;

5) минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50%;

б) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьями 65 настоящих Правил;

7) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

При размещении парков на пойменных территориях необходимо соблюдать требования СНИП 2.06.15-85.

Статья 93. Зона отдыха и туризма РЗ 602

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты отдыха и туризма
1.1.	Дома отдыха (пансионаты)
1.2.	Дома отдыха (пансионаты) для семей с детьми
1.3.	Базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря
1.4.	Детские лагеря
1.5.	Оздоровительные лагеря старшеклассников
1.6.	Дачи дошкольных учреждений
1.7.	Туристические гостиницы
1.8.	Туристические базы (спортивно-туристические базы)
1.9.	Туристические базы для семей с детьми
1.10.	Загородные базы отдыха, турбазы выходного дня, рыболовно-охотничьи базы: с ночлегом;
1.11.	без ночлега
1.12.	Мотели
1.13.	Кемпинги

1.14.	Комплекс санаторно-курортных учреждений для взрослых
1.15.	Комплекс санаторно-курортных учреждений для детей
1.16.	Санатории-профилактории
1.17.	Санаторные детские лагеря
2.	Коллективные площадки отдыха
3.	Набережная
4.	Пляж
5.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
5.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты культурно-досугового назначения
1.1.	Многофункциональные культурно-развлекательные комплексы
1.2.	Выставочный зал
1.3.	Клуб, танцевальный зал, дискотечный зал
1.4.	Концертный зал
1.5.	Театр
1.6.	Кинотеатр
2.	Объекты проката спортивного инвентаря
3.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны)
2.	Объекты общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные, кафетерии) Отдельно стоящие, встроено-пристроенные в объекты основного вида использования.

Пределные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков объектов отдыха и туризма устанавливается в зависимости от вместимости объекта:

Объекты отдыха и туризма	Минимальные размеры площади земельного участка
Дома отдыха (пансионаты)	120-130 м ² /место
Дома отдыха (пансионаты) для семей с детьми	140-150 м ² /место
Базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря	140-160 м ² /место
Детские лагеря	150-200 м ² /место
Оздоровительные лагеря старшекласников	175-200 м ² /место
Дачи дошкольных учреждений	120-140 м ² /место
Туристические гостиницы	50-75 м ² /место
Туристические базы (спортивно-туристические базы)	65-80 м ² /место
Туристические базы для семей с детьми	95-120 м ² /место
Загородные базы отдыха, турбазы выходного дня, рыболовно-охотничьи базы: с ночлегом; без ночлега	не устанавливается (по заданию на проектирование)
Мотели	75-100 м ² /место
Кемпинги	135-150 м ² /место
Комплекс санаторно-курортных учреждений для взрослых	125-150 м ² /место
Комплекс санаторно-курортных учреждений для детей	145-170 м ² /место
Санатории-профилактории	70-100 м ² /место
Санаторные детские лагеря	200 м ² /место
Коллективные площадки отдыха (участки массового кратковременного отдыха)	50 га.
Набережная	не устанавливается (по заданию на проектирование) Минимальные размеры полосы отвода, ширина: – вглубь территории от верхней бровки берега – 5м;

Объекты отдыха и туризма	Минимальные размеры площади земельного участка
	в сторону акватории от низа подводного крепления – 35 м.
Пляж	на одного посетителя, не менее: – морских – 5м ² ; – речных и озерных – 8 м ² ; – для детей (морских, речных и озерных) – 4 м ² . Минимальная протяженность береговой полосы на одного посетителя, не менее: – для морских пляжей – 0,2 м ² ; – для речных и озерных пляжей – 0,25 м ²

Для прочих объектов, размещаемых на территории зоны РЗ 602, в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

2) количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений, размещаемых на территории зоны РЗ 602, устанавливается не более 6 этажей, а также в соответствии с параметрами статьи 60 настоящих Правил;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений объектов отдыха и туризма не более 20 м., для прочих объектов, размещаемых на территории зоны РЗ 601, устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

6) минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50%;

7) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил

8) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Глава 18. Зоны сельскохозяйственного использования

В состав зоны сельскохозяйственного использования включены:

1) зона сельскохозяйственных угодий СХЗ 701;

- 2) зона сельскохозяйственного производства СХЗ 702;
- 3) зона развития объектов сельскохозяйственного назначения СХЗ 703;
- 4) зона огородничества СХЗ 704;
- 5) зона садоводства и дачного строительства СХЗ 705.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий отображены в регламентах на данные зоны.

Статья 94. Зона сельскохозяйственных угодий¹¹ СХЗ 701

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Сельскохозяйственные угодья
1.1.	Пашни
1.2.	Пастбища
1.3.	Сенокосы
1.4.	Занятые многолетними насаждениями
1.5.	Огороды
1.6.	Полевые станы
2.	Сортоиспытательные комплексы плодово-декоративных культур

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты сельскохозяйственного назначения (производственная зона)

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

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

¹¹ вне земель сельскохозяйственного назначения

Статья 95. Зона сельскохозяйственного производства СХЗ 702

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты, предназначенные для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции
2.	Объекты, предназначенные для ремонта, технического обслуживания и хранения сельскохозяйственной техники
3.	Теплицы и парники
4.	Крестьянское (фермерское) хозяйство
5.	Личные подсобные хозяйства
6.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
6.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, продовольственных товаров, непродовольственных товаров; магазины-пекарни; магазины-кулинарии, торговые киоски и павильоны)
2.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты хозяйственного назначения
2.	Площадки для отдыха трудящихся

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

1) минимальная площадь земельных участков объектов размещаемых на территории зоны СХЗ 702, устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил или по заданию на проектирование. Размер земельного участка устанавливается с учетом

плотности застройки, не противоречащей нормативным показателям приложения 8 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Магадан» и приложения 18 к разделу 4.2 региональных нормативов градостроительного проектирования Магаданской области;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений объектов, предназначенных для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции не более 30 м, объектов, предназначенные для ремонта, технического обслуживания и хранения сельскохозяйственной техники, теплиц, парников – не более 10 м, объектов крестьянских (фермерских) хозяйств – не более 12м, для прочих объектов, размещаемых на территории зоны СХЗ 702, высоты устанавливаются в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5) минимальная доля озелененной территории земельных участков не менее 15% площади сельскохозяйственных предприятий (при плотности застройки более 50% – не менее 10%).устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

6) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

7) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Расчетные параметры не должны противоречить СП 19.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП II-97-76 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий»).

Статья 96. Зона развития объектов сельскохозяйственного назначения СХЗ 703

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты животноводства, птицеводства и звероводства
2.	Объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции
3.	Ветеринарные учреждения
4.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты коммунально-складского назначения
2.	Станции технического обслуживания, автомобильные мойки, шиномонтажные мастерские
3.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты хозяйственного назначения

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

1) минимальная площадь земельных участков объектов, размещаемых на территории зоны СХЗ 703, устанавливается в соответствии со статьей 57 настоящих Правил или по заданию на проектирование. Размер земельного участка устанавливается с учетом плотности застройки, не противоречащей нормативным показателям приложения 8 местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Магадан» и приложения 18 к разделу 4.2 региональных нормативов градостроительного проектирования Магаданской области;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений объектов животноводства, птицеводства и звероводства не более 15 м, ветеринарных учреждений – не более 10м, для прочих объектов, размещаемых на территории зоны СХЗ 703, высоты устанавливаются в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий устанавливаются в соответствии со статьей 63 настоящих Правил;

5) минимальная доля озелененной территории земельных участков не менее 15% площади сельскохозяйственных предприятий (при плотности застройки более 50% – не менее 10%), для прочих объектов устанавливается в соответствии со статьей 62 настоящих Правил;

6) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

7) максимальная высота ограждений земельных участков не устанавливается.

Расчетные параметры не должны противоречить СП 19.13330.2011 (Актуализированная редакция СНиП II-97-76 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий»).

Статья 97. Зона огородничества СХЗ 704

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Огородный земельный участок, участки личных подсобных хозяйств

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты хозяйственного назначения, не капитальные жилые строения

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

1) предельные размеры земельного участка, предоставляемого для огородничества в границах городского округа – 0,02-0,20 га, для ведения личного подсобного хозяйства – 0,06-0,50 га;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не более 1 этажа;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений не более 3м.;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий не устанавливаются;

5) минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается;

6) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

7) максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улицы: не более 1,8 м; на границе с соседним земельным участком: - не более 2,0 м. В ограждениях земельных участков устанавливаются просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (по согласованию со смежными землепользователями – допускаются сплошные);

8) нормативные параметры допустимых расстояний (бытовые разрывы) до границы соседнего участка:

- от объектов хозяйственного назначения – 1 м;
- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Статья 98. Зона садоводства и дачного строительства СХЗ 705

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Садовый земельный участок
2.	Дачный земельный участок
3.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
3.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты торгового назначения (магазины: смешанных товаров, торговые киоски и павильоны)
2.	Индивидуальные гаражи боксового типа

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.	Автостоянки

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты общего пользования
1.1.	Сторожка с правлением объединения
1.2.	Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения

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

1. Предельные размеры земельного участка, предоставляемого для садоводства, дачного строительства – 0,02-0,20 га, объектов общего пользования по количеству садовых участков:

Объекты	Удельные размеры земельных участков, кв. м на 1 садовый участок, на территории садоводческих, дачных объединений с числом участков		
	15-100	101-300	301 и более
Сторожка с правлением объединения	1-0,7	0,7-0,5	0,4
Здания и сооружения для хранения средств пожаротушения	0,5	0,4	0,35

Для прочих объектов, размещаемых на территории зоны СХЗ 705, в соответствии со статьей 57 настоящих Правил.

2. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не более 3этажей. Для прочих объектов, размещаемых на территории зоны СХЗ 705, в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений не более 12 м. Для прочих объектов, размещаемых на территории зоны СХЗ 705, высоты устанавливаются в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий не менее 5 м;

5 Размер земельного участка открытой автостоянки, на 1 садовый участок:

– на 15-100 участков - 0,9м²;

- на 101 – 300 участков – 0,4 м²;
- более 300 участков – 0,4 м² и менее.

6. Минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

7. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не менее 15%;

8. Максимальная высота ограждений земельных участков со стороны улицы: не более 1,8 м; на границе с соседним земельным участком: - не более 2,0 м. В ограждениях земельных участков устанавливаются просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (по согласованию со смежными землепользователями – допускаются сплошные);

9. Нормативные параметры допустимых расстояний (бытовые разрывы):

от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках	не менее 6 м
до границы смежного земельного участка	от жилого дома – 3 м; от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м; от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; от стволов среднерослых деревьев – 2 м; от кустарника – 1 м.

10. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

Особые условия реализации: с правом возведения жилого строения (без права регистрации в строениях, непригодных для постоянного проживания) и хозяйственных строений и сооружений.

Глава 19. Зоны специального назначения

В состав зон специального назначения включены территории,

занятые кладбищами, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, а также для размещения и эксплуатации объектов обороны и безопасности и иных режимных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Зоны военных объектов и иных режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

Порядок использования территорий, указанных зон, в пределах границ муниципального образования «Город Магадан» устанавливается федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

В состав зон специального назначения включены:

- 1) зона ритуального назначения СНЗ 801;
- 2) зона складирования и захоронения отходов СНЗ 802;
- 3) зона рекультивации СНЗ 803;
- 4) зона оборонного назначения ВРЗ 901;
- 5) зона режимных территорий ВРЗ 902.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий, отображены в регламентах на данные зоны.

Статья 99. Зона ритуального назначения СНЗ 801

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты ритуального назначения
1.1.	Кладбища
1.2.	Бюро ритуальных услуг
1.3.	Дом траурных обрядов
2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт,

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
	индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

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

1) размер земельного участка устанавливается по заданию на проектирование, но не более 40 га. На территориях кладбищ размер участка земли для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления.

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не более 1 этажа;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

5) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий не устанавливаются;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается.

Статья 100. Зона складирования и захоронения отходов СНЗ 802

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты складирования и захоронения отходов
2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

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

1) размер земельного участка не устанавливается (по заданию на проектирование) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не более 1 этажа;

2) максимальная высота зданий, строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий не устанавливаются;

4) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

5) минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается;

6) высота ограждения не менее 2м (глухой забор, вал) или осушительная траншея глубиной более 2 м.

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 СП 2.1.7.1038-01, «Инструкции по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твердых бытовых отходов», утверждены Минстроем России от 02.11.1996, положений Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

В зонах складирования и захоронения отходов учитывать требования Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 30.05.2001 № 16 «О введении в действие санитарных правил» (вместе с «СП 2.1.7.1038-01. 2.1.7. Почва, очистка населенных мест, отходы производства и потребления, санитарная охрана почвы.

Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов. Санитарные правила»).

Статья 101. Зона рекультивации СНЗ 803

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты складирования и рекультивации
2.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
2.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Стоянки автомобильного транспорта

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

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

1) размер земельного участка не устанавливается (по заданию на проектирование) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не более 1 этажа;

2) максимальная высота зданий, строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий не устанавливаются;

4) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

5) минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается;

6) высота ограждения не менее 2м (глухой забор).

Статья 102. Зона оборонного назначения ВРЗ 901

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты, предназначенные для обеспечения обороны и безопасности

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

Параметры устанавливаются федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Статья 103. Зона режимных территорий ВРЗ 902

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты специального (режимного) назначения

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

Параметры устанавливаются федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Глава 20. Зоны иного назначения, в соответствии с местными условиями

В состав зоны иного назначения, в соответствии с местными условиями, включены:

– зона природных территорий ПТЗ 1101.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зоны с особыми условиями использования территорий отображены в регламентах на данные зоны.

Статья 104. Зона природных территорий ПТЗ 1101

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Городские леса
2.	Городские лесопарки
3.	Коллективные площадки отдыха
4.	Объекты спортивного назначения
4.1.	Плоскостные спортивные сооружения
4.2.	Лыжные трассы
4.3.	Полигон - стрельбище с размещением вспомогательных объектов (спортивный клуб, стрельбище, стендовая стрельба, стрельба из лука и арбалета)
5.	Объекты отдыха и туризма
5.1.	Дома рыболова и охотника
6.	Объекты общественного питания (кафе, бары, закусочные, кафетерии)
7.	Объекты жилищно-коммунального хозяйства
7.1.	Объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторная подстанция, насосная станция, резервуар, канализационная насосная станция, газорегуляторный пункт, блочный газорегуляторный пункт, индивидуальный тепловой пункт, центральный тепловой пункт и др.)

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

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

1) размеры земельных участков массового кратковременного отдыха не менее 50 га, для прочих объектов, размещаемых на территории зоны ПТЗ 1101, в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

2) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 60 настоящих Правил;

3) максимальная высота зданий, строений, сооружений устанавливается в соответствии со статьей 61 настоящих Правил;

4) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красных линий не устанавливаются;

5) минимальное количество машино-мест для временного хранения автотранспорта на территории земельных участков и вместимость открытых приобъектных автостоянок устанавливается в соответствии со статьей 65 настоящих Правил;

6) минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается; Предельная рекреационная нагрузка для городских лесов – число единовременных посетителей не более 5 чел./га, для городских лесопарков – не более 50 чел./га;

7) высота ограждений не устанавливается.

Глава 21. Зоны, находящиеся вне границ населенных пунктов

К зонам, находящимся вне границ населенных пунктов муниципального образования «Город Магадан» относятся:

1) зона земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения (ЗП);

2) зона земель сельскохозяйственного назначения (ЗСХН);

3) зона земель лесного фонда (ЗЛФ);

4) зона земель запаса (ЗЗ).

Действие градостроительного регламента не распространяется для земель, покрытых поверхностными водами, земель лесного фонда и сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель запаса находящихся на территории муниципального образования «Город Магадан».

Статья 105. Зона земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель

для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения ЗП

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Объекты промышленности
2.	Объекты автомобильного, морского, внутреннего водного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта
3.	Для обеспечения деятельности организаций и (или) объектов космической деятельности
4.	Объекты, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

Размеры земельных участков, предоставляемых для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, определяются в соответствии с утвержденными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией.

Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 106. Зона земель сельскохозяйственного назначения¹² ЗСХ

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

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.	Лесные насаждения, предназначенные для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений
2.	Научно-исследовательские, учебные и иные связанные с сельскохозяйственным производством объекты

¹²на землях сельскохозяйственного назначения, не являющихся угодьями

№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.	Объекты, предназначенные для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции
4.	Объекты, предназначенные для ремонта, технического обслуживания и хранения сельскохозяйственной техники
5.	Теплицы и парники
6.	Крестьянское (фермерское) хозяйство
7.	Огородный земельный участок
8.	Садоводства
9.	Сельскохозяйственные предприятия
9.1.	Объекты животноводства, птицеводства и звероводства

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

Глава 22. Ограничения использования земельных участков в пределах зон с особыми условиями использования территории

Статья 107. Ограничения использования земельных участков в пределах санитарно-защитных зон

Санитарно-защитные зоны – специальная территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека в целях обеспечения безопасности населения.

В состав санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) включены следующие разновидности зон с особыми условиями использования территории:

- СЗЗ объектов общественно-делового назначения;
- СЗЗ объектов производственной инфраструктуры;
- СЗЗ объектов сельскохозяйственной инфраструктуры;
- СЗЗ объектов транспортной инфраструктуры;
- СЗЗ объектов инженерной инфраструктуры;
- СЗЗ объектов специального назначения;
- СЗЗ военных и режимных территорий.

Организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

региональными нормативами градостроительного проектирования Магаданской области и местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования «Город Магадан».

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны. Размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетом ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача РФ или его заместителя – для предприятий I и II классов опасности, по решению Главного государственного врача Магаданской области или его заместителя – для предприятий III, IV и V классов опасности.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Временное сокращение объема производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов	На территории СЗЗ допускается размещение следующих объектов
<ul style="list-style-type: none"> – объекты для проживания людей; – коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки; – зоны отдыха; – ландшафтно-рекреационные зоны; – санатории, курорты, дома отдыха; – территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-дачных участков, – другие территории с 	<ul style="list-style-type: none"> – нежилые помещения для дежурного аварийного персонала; – помещения для проживания работающих по вахтовому методу (не более 2х недель); – здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения; – научно-исследовательские лаборатории; – поликлиники; – спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа; – бани, прачечные; – объекты торговли и

<p>нормируемыми показателями качества среды обитания;</p> <ul style="list-style-type: none"> – образовательные и детские учреждения; – лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования; – детские и спортивные площадки; – спортивные сооружения; – предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий (на территориях санитарно-защитных зон и объектов других отраслей промышленности); – предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды (на территориях санитарно-защитных зон и объектов других отраслей промышленности). 	<p>общественного питания;</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 – предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете; – профильные однотипные объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для
---	---

	фармацевтических предприятий допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.
--	--

Решение вопроса о жилой застройке, расположенной в СЗЗ, может решаться несколькими путями:

1) жилая застройка может быть вынесена из СЗЗ. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.3.2);

2) размер СЗЗ для действующих объектов может быть уменьшен (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, п.4.5).

Для жилой зоны, в том числе для индивидуальной и блокированной застройки, расположенной в СЗЗ, вводится регламент использования этой территории – запрет на строительство нового жилого фонда и реконструкцию жилого фонда.

Для линейных объектов инженерной инфраструктуры санитарные разрывы, размеры и режимы использования устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и региональными нормативами градостроительного проектирования Магаданской области.

Статья 108. Ограничения использования земельных участков в пределах охранных зон

Охранные зоны – территории, предназначенные для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов охраны, а также для поддержания необходимых условий их эксплуатации, в границах которых устанавливаются в соответствии с законодательством особые условия использования территорий.

К видам охранных зон на территории муниципального образования относятся следующие разновидности зон с особыми условиями использования территории:

- охранный зона железных дорог;
- охранный зона аэропортов (приаэродромные территории);
- охранный зона придорожных полос (автомобильных дорог)
- охранный зона электрических сетей;
- охранный зона линий и сооружений связи;
- охранный зона систем нефте- и газоснабжения;
- охранные зоны тепловых сетей;
- охранный зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением.

Охранная зона железных дорог

В целях обеспечения нормальной эксплуатации железнодорожного транспорта и санитарной защиты населения устанавливаются охранные зоны, размеры которых определяются исходя из рельефа, особых природных условий местности, необходимости создания защиты жилой застройки от шумов проходящих поездов, необходимости развития объектов железнодорожного транспорта. Размеры и режимы полосы отвода и санитарно-защитных зон железных дорог устанавливаются в соответствии с Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 10.01.2003 № 17-ФЗ «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации» и Постановлением Правительства РФ от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог».

Решением Федерального агентства железнодорожного транспорта (его территориального органа) о включении земельных участков (их частей) в границы охранный зоны могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

- строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

- распашка земель;
- выпас скота;
- выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Охранная зона аэропортов (приаэродромные территории)

Охранная зона объектов аэропортов устанавливается в целях обеспечения безопасности функционирования воздушного транспорта и санитарной защиты населения. Строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов на земельных участках в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц и по согласованию с собственником аэродрома

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются нормативными документами:

– СП 121.13330.2012 «Свод правил. Аэродромы. Актуализированная редакция СНиП 32-03-96» (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 277);

– ГОСТ 22283-88 «Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения»;

– СН 2.2.4/2.1.8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых, общественных зданий и на территории жилой застройки»;

– иные правовые акты и технические регламенты.

Размер санитарно-защитной зоны для аэропортов, аэродромов устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений и оценки риска для здоровья населения.

Охранная зона придорожных полос (автомобильных дорог)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

– Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

– иные правовые акты и технические регламенты.

Охранная зона ЛЭП

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации, исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Постановления Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»).

Охранные зоны устанавливаются:

1) вдоль воздушных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

- при проектно-номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;
- при проектно-номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

3) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

4) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

2) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

3) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки

распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

4) размещать свалки;

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

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, запрещается:

1) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

2) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

3) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) проход плавательных средств, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

6) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) земляные работы на глубине более 0,3 м (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы – территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м – для ВЛ напряжением 1150 кВ.

Ограничения использования земельных участков в границах санитарных разрывов линий электропередачи установлены СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Охранная зона линий и сооружений связи

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.1.8./2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов»;
- иные правовые акты и технические регламенты.

Размещение жилых и общественных зданий на технической территории объектов, являющихся источником облучения электромагнитной энергии радиоволн, не допускается.

На территории охранных зон не допускается организация мест массового отдыха населения.

Охранная зона систем нефте- и газоснабжения

Ограничения использования земельных участков в пределах охранных зон газопроводов, газораспределительных пунктов и газораспределительных сетей устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» в целях обеспечения сохранности систем газоснабжения, создания нормальных условий их эксплуатации, предотвращения аварий и несчастных случаев и являются обязательными для всех предприятий, организаций и других субъектов хозяйственной деятельности и частных лиц, осуществляющих на территории РФ проектирование, строительство (реконструкцию) и эксплуатацию подземных и надземных инженерных коммуникаций и сооружений, дорог, трамвайных и железнодорожных путей, мостов, ирригационных систем, разработку карьеров, озеленение и благоустройство, возведение нулевых циклов зданий, производство инженерно-геологических изысканий и другие виды работ в зоне прохождения систем газоснабжения, а также для структурных органов местной исполнительной власти, в функции которых входит выдача разрешений на отвод земель под строительство новых и расширение существующих зданий и сооружений.

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- 1) вдоль трасс наружных газопроводов – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;
- 2) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров – с противоположной стороны;
- 3) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;
- 4) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии

10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

5) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы – в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

6) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, – в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается юридическим и физическим лицам, являющимся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующим объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющим в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность:

1) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

2) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

3) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

4) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

5) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

6) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

7) разводить огонь и размещать источники огня;

8) рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

9) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

10) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

11) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Эксплуатационные организации газораспределительных сетей при условии направления собственникам, владельцам или пользователям земельных участков, которые расположены в охранных зонах, предварительного письменного уведомления имеют право проводить следующие работы в охранных зонах:

1) техническое обслуживание, ремонт и диагностирование газораспределительных сетей;

2) устройство за счет организаций - собственников газораспределительных сетей дорог, подъездов и других сооружений, необходимых для эксплуатации сетей на условиях, согласованных с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков;

3) рытье шурфов и котлованов, бурение скважин и другие земляные работы, осуществляемые с целью определения технического состояния газораспределительных сетей или их ремонта;

4) расчистка трасс (просек) газопроводов от древесно-кустарниковой растительности при наличии договора купли продажи лесных насаждений, оформленного в установленном порядке.

Юридические и физические лица, ведущие хозяйственную деятельность на земельных участках, расположенных в охранной зоне газораспределительной сети, обязаны принимать все зависящие от них меры, способствующие сохранности сети, и не препятствовать доступу технического персонала эксплуатационной организации к газораспределительной сети. В случае прохождения газораспределительной сети по территории запретных зон и специальных объектов персоналу эксплуатационной организации выдаются пропуска (разрешения) для доступа к сети в любое время суток без взимания платы.

Земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются и могут быть использованы ими с учетом ограничений (обременений), устанавливаемых настоящими Правилами и налагаемых на земельные участки в установленном порядке.

Установление охранных зон газораспределительных сетей не влечет запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах. В документах, удостоверяющих права собственников, владельцев и пользователей на земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, указываются ограничения (обременения) прав этих собственников, владельцев и пользователей.

Охранные зоны тепловых сетей

Ограничения использования земельных участков в пределах охранных зон газопроводов, газораспределительных пунктов и газораспределительных сетей установлены Приказом Минстроя РФ от 17 августа 1992 года № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

Охрана тепловых сетей осуществляется для обеспечения сохранности их элементов и бесперебойного теплоснабжения потребителей путем проведения комплекса мер организационного и запретительного характера.

Охране подлежит весь комплекс сооружений и устройств, входящих в тепловую сеть: трубопроводы и камеры с запорной и регулирующей арматурой и контрольно-измерительными приборами, компенсаторы, опоры, насосные станции, баки-аккумуляторы горячей воды, центральные и индивидуальные тепловые пункты, электрооборудование управления задвижками, кабели устройств связи и телемеханики.

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

- 1) размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
- 2) загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
- 3) устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
- 4) устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
- 5) производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;
- 6) проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать,

снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

7) снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

8) занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

1) производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

2) производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

3) производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

4) сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

постановление Правительства Российской Федерации № 972 от 27.08.1999 «Об утверждении положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением»;

иные правовые акты и технические регламенты.

В пределах охранных зон стационарных пунктов наблюдений устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, ее загрязнении.

Статья 109. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источника водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (далее - ЗСО) является санитарная

охрана от загрязнения источников водоснабжения, а также территорий, на которых они расположены.

В состав ЗСО включены следующие разновидности зон с особыми условиями использования территории:

зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
санитарно-защитные полосы водоводов.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускаются:

посадка высокоствольных деревьев,
все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения,

размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зон санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В

исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

В пределах второго и третьего поясов запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шлакохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Статья 110. Ограничения использования земельных участков в пределах водоохранных зон

Водоохранные зоны – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

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

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующими нормативными правовыми актами и документами:

Водный кодекс Российской Федерации;

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

иные правовые акты и технические регламенты.

Статья 111. Ограничения использования земельных участков в пределах прибрежной защитной полосы

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

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются:

распашка земель;

размещение отвалов размываемых грунтов;

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

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбоводное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

(часть восемнадцатая в ред. Федерального закона от 14.07.2008 № 118-ФЗ)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются следующими нормативными правовыми актами и документами:

Водный кодекс Российской Федерации;

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

иные правовые акты и технические регламенты.

Статья 112. Ограничения использования земельных участков в пределах зон затопления и подтопления

В целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия.

Размещение новых объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещается.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) мероприятия в соответствии с требованиями СНиП 2.0701-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» и иные.

Границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 113. Ограничения использования земельных участков в пределах зон ограничения строительства (реконструкции) объектов капитального строительства

В зонах катастрофического затопления существенно повышаются требования к инженерным изысканиям и исследованиям для последующего проектирования и строительства, реконструкций объектов, особое внимание обращается на усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В данной зоне рекомендуется:

1) мероприятия в соответствии с требованиями СНиП 2.0701-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления» и иные;

2) при реконструкции существующих объектов капитального строительства необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий;

3) проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов;

4) ежегодное проведение противопаводковых мероприятий;

5) осуществление централизованной канализации с выводом на очистные сооружения, устройство биотуалетов в зонах отдыха, строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнением их на зимний период;

б) максимальное озеленение территории.

В зонах катастрофического затопления не допускается размещение предприятий и промышленных узлов (СНиП II-89-80, п.2.4), размещение зданий, сооружений и коммуникаций (СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3) без предварительной инженерной защиты.

Согласно СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 8.1. при разработке проектов планировки необходимо предусматривать инженерную защиту освоенных и вновь осваиваемых территорий от затопления с помощью подсыпки грунтов территории до незатопляемых отметок.

А также запрещается размещать:

новые отводы земельных участков под строительство жилых домов, гаражей, социальных, производственных и коммунально-складских объектов, складов ядохимикатов, минеральных удобрений;

увеличения существующих приусадебных участков;

узаконивание самовольных построек;

реконструкция жилых и подсобных помещений и изменение параметров застройки без соответствующих обоснований и согласований с соответствующими структурами;

расширение действующих объектов производственного, коммунального и социального назначения;

размещение объектов транспортной инфраструктуры (автостоянок, заправочных станций, станций технического обслуживания);

размещение животноводческих комплексов, скотомогильников, захоронений и складирования промышленных и бытовых отходов;

использование навозных стоков на удобрение;

использование ядохимикатов при авиахимической обработке почвы;

вырубка деревьев, кустарников (кроме рубок ухода за насаждениями, санитарных рубок);

открытие карьеров строительных материалов;

разведение и выпас скота.

Статья 114. Ограничения использования земельных участков в пределах зон особо охраняемых природных территорий и объектов

Охранные зоны особо охраняемых природных территорий – территории, устанавливаемые в целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

иные правовые акты и технические регламенты.

В пределах этих территорий запрещается деятельность не связанная с сохранением и изучением природных комплексов и противоречащая их целевому назначению.

На территориях зон охраны, в соответствии с законодательством, устанавливается режим особой охраны

Обязательность установления во всех возможных случаях на участках земли и водного пространства, прилегающих к паркам, заповедникам, заказникам, памятникам природы охранных зон с регулируемым режимом хозяйственной деятельности, а для лечебно-оздоровительных местностей и курортов – установление округов санитарной охраны

Запрещается любое строительство, прокладка дорог, загрязнение почвенно-растительного покрова, действий, способных привести к эрозии почв.

Статья 115. Ограничения использования земельных участков в пределах иных зон

К видам охранных зон на территории муниципального образования «Город Магадан» в соответствии с Приказом Министерства регионального развития РФ от 30.01.2012 № 19 относятся:

береговая полоса;

рыбоохранная зона.

Береговая полоса

Береговая полоса выделяется вдоль береговой линии водных объектов общего пользования и предназначена для общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств. Запрещается размещение объектов капитального строительства.

Рыбоохранная зона

На основании ст. 48 Федерального закона от 20.12.2004 №166-ФЗ «О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов» и Постановления Правительства РФ от 06.10.2008 № 743 «Об утверждении Правил установления рыбоохранных зон» установлено, что рыбоохранные зоны и границы устанавливаются Федеральным агентством по рыболовству в целях сохранения условий для воспроизводства водных биологических ресурсов.

Рыбооохранные зоны включают в себя береговые охранные зоны, заповедные зоны, водооохранные зоны водных объектов рыбохозяйственного назначения. Таким образом, их ширина и ограничения полностью совпадает с ограничениями и шириной водоохраной зоны и прибрежной защитной полосы.

На территории рыбооохранных зон распространяются ограничения установленные для зон включенных в ее состав.

Статья 116. Ограничения использования земельных участков в пределах зоны культурно исторического центра

В целях сохранения традиционной пространственной организации исторически сложившихся районов культурно-исторического центра для всех объектов устанавливаются следующие градостроительные характеристики:

- 1) средняя этажность застройки 2-7 этажей;
- 2) характер уличного фронта – контрастноэтажный;
- 3) максимальные габариты зданий в квартале устанавливается в соответствии с параметрами указанными в статьях 60 и 61 настоящих Правил, но не должны превышать:
 - высота зданий и сооружений – не более 9 этажей;
 - длина зданий и сооружений – не более 100 м;
- 4) соблюдение линии застройки квартала:
 - интервалы между зданиями – не более 50%;
 - архитектурное оформление интервалов – газоны, зеленые насаждения, малые формы;
 - ориентация главных фасадов зданий относительно линии застройки – не нормируется;
- 5) внутриквартальная планировка:
 - устойчивая форма участков (дворов) – полузамкнутая;
 - размер стороны участка (двора) (расстояния между зданиями) – не более 80 м.

Внешний облик зданий, расположенных в центральной части города Магадана, в процессе эксплуатации, реконструкции, ремонта подлежит безусловному сохранению во всех своих деталях.

Наружная реклама в историческом центре может быть представлена в основном малоформатными рекламными конструкциями, размещаемых в пешеходных зонах, на тротуарах основных транспортных магистралей.

Запрещается использовать в историческом центре масштабные форматы – баннеры и щиты размером три на шесть метров и более, поскольку они нарушают сформировавшийся образ центра города, закрывают исторические здания, нарушают перспективу пространства.

Полностью исключается возможность размещения наружной рекламы на фасадах исторических зданий.

Особые требования предъявляются к вывескам, расположенным на фасадах исторических зданий. Вывески должны быть сомасштабны каждому объекту, они не должны заслонять объект культурного наследия, лидировать или бросаться в глаза. Габариты, художественная выразительность шрифта, цветовое решение и стилистика информационной вывески должны быть выдержаны и соответствовать архитектуре каждого объекта индивидуально. Место размещения вывески должно быть согласовано с департаментом строительства, архитектуры, технического и экологического контроля мэрии города Магадана.

**Глава муниципального образования
«Город Магадан»**

А. А. Попов

