



МАГАДАНСКАЯ ОБЛАСТЬ

Администрация муниципального образования «Ольский городской округ»

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.11.2022

№ 833

Ола

Об утверждении Правил землепользования и застройки Ольского городского округа Магаданской области

В целях приведения в соответствие с действующим законодательством, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, частью 4 статьи 4 Федерального закона от 31.07.2020 года №264-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ», руководствуясь Уставом муниципального образования «Ольский городской округ», принятым решением Собрания представителей муниципального образования «Ольский городской округ» от 03.12.2015 года №50-РН, на основании протокола публичных слушаний №8 от 17.11.2022г. Администрация муниципального образования «Ольский городской округ»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Ольского городского округа Магаданской области, согласно приложению к настоящему Постановлению.

2. С момента вступления в силу настоящего Постановления признать утратившими силу:

2.1 постановление администрации муниципального образования «Ольский городской округ» от 02.11.2021г. №769 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ольского городского округа»;

2.2 постановление администрации муниципального образования «Ольский городской округ» от 12.09.2022г. №657 «О внесении дополнений в Правила землепользования и застройки Ольского городского округа утверждённые постановлением администрации муниципального образования «Ольский городской округ» от 02.11.2021г. №769».

3. Настоящее постановление вступает в силу с момента подписания и подлежит размещению на официальном сайте Администрации муниципального образования «Ольский городской округ» [http:// www.ola49.ru](http://www.ola49.ru).

Глава муниципального образования
«Ольский городской округ»

В.О. Форостовский

Приложение
УТВЕРЖДЕНЫ
Постановлением Администрации
муниципального образования
«Ольский городской округ»
№ 833 от 24.11.2022г

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
МАГАДАНСКОЙ ОБЛАСТИ

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	5
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в настоящих Правилах	5
Статья 2. Цели разработки правил землепользования и застройки.....	8
Статья 3. Состав и содержание правил землепользования и застройки.....	8
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	9
Статья 4. Полномочия Собрания представителей Ольского городского округа в области землепользования и застройки.....	9
Статья 5. Полномочия Администрации Ольского городского округа в области землепользования и застройки.....	9
Статья 6. Полномочия Главы муниципального образования в области землепользования и застройки.....	10
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке	11
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	12
Статья 8. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	12
Статья 9. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	12
Статья 10. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	13
ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	14
Статья 11. Назначение, виды и состав документации по планировке территории городского округа.....	14
Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории.....	14
Статья 13. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков	15
ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ И ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	17
Статья 14. Общие положения о проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	17
Статья 15. Особенности проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по проекту Правил и внесению в них изменений.....	18
Статья 16. Особенности проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	18
Статья 17. Особенности проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	19
Статья 18. Особенности проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории	20
ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	20
Статья 19. Основания для внесения изменений в правила землепользования и застройки	20
Статья 20. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки.....	21
ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	22
Статья 21. Состав и назначение территорий общего пользования.....	22

Статья 22. Особенности землепользования на территориях общего пользования.....	23
Статья 23. Общий порядок предоставления земельных участков на территории Ольского городского округа.....	23
Статья 24. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд.....	23
Статья 25. Установление публичных и частных сервитутов.....	24
Статья 26. Инженерные изыскания.....	25
Статья 27. Разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.....	25
Статья 28. Строительный контроль и государственный строительный надзор.....	27
Статья 29. Самовольно построенные объекты капитального строительства и самовольно установленные объекты, не являющиеся объектами капитального строительства.....	27
ГЛАВА 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	27
Статья 30. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правам.....	27
Статья 31. Действие Правил по отношению к градостроительной документации.....	28
ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ.....	29
Статья 32. Состав карт градостроительного зонирования правил землепользования и застройки.....	29
Статья 33. Перечень территориальных зон, отображенных на картах градостроительного зонирования.....	30
Статья 34. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображенных на картах градостроительного зонирования.....	30
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	32
Статья 35. Понятие градостроительного регламента.....	32
Статья 36. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1).....	33
Статья 37. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж2).....	34
Статья 38. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (Ж3).....	35
Статья 39. Многофункциональная общественно-деловая зона (О1).....	36
Статья 40. Зона специализированной общественной застройки (О2).....	38
Статья 41. Зона кладбищ и крематориев (Сп1).....	39
Статья 42. Зона режимных территорий (Сп2).....	40
Статья 43. Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов (Сп3).....	40
Статья 44. Производственная зона (П1).....	41
Статья 45. Коммунальная зона (П2).....	42
Статья 46. Зона инженерной инфраструктуры (И).....	42
Статья 47. Зона транспортной инфраструктуры (Т).....	43
Статья 48. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1).....	44
Статья 49. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (Сх2).....	45
Статья 50. Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов) (Р1).....	46
Статья 51. Зона лесопарков (Р2).....	47
Статья 52. Зона объектов отдыха и туризма (Р3).....	47
Статья 53. Зона лесов (Л).....	48
Статья 54. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	48
Статья 55. Ограничения землепользования и застройки в части санитарной охраны территорий.....	51
Статья 56. Ограничения землепользования и застройки в части охраны историко-культурного наследия и природных объектов.....	57

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

Глава 1. Общие положения

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

1) **владелец** земельного участка, объекта капитального строительства — Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование, физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

2) **государственный кадастровый учет недвижимого имущества** — действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

3) **градостроительная документация** — генеральный план городского округа, настоящие Правила и документация по планировке территории;

4) **градостроительная подготовка земельных участков** — действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении образованных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

5) **градостроительное зонирование** — зонирование территории муниципального образования Ольский городской округ в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

6) **градостроительный план земельного участка** — документ, обеспечивающий субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка;

7) **градостроительный регламент** — устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

8) **документация по планировке территории** — проекты планировки территории, проекты межевания территории, обеспечивающие устойчивое развития территорий, в том числе выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

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

10) **застройщик** — физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

11) **земельный участок** — недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;

12) **инженерная подготовка территории** — комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т. д.);

13) **инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** — комплекс мероприятий по строительству новых, реконструкции существующих сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

14) **капитальный ремонт объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) — замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

15) **капитальный ремонт линейных объектов** — изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

16) **красные линии** — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

17) **линейные объекты** — линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

18) **линии отступа от красных линий** — линия регулирования застройки, которая обозначает границу места, допустимого для размещения объекта капитального строительства вдоль красных линий;

19) **машино-место** — предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

20) **объект капитального строительства** — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

21) **некапитальные строения, сооружения** - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

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

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

24) **планировка территории** — осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории и проектов межевания территории;

25) **правила землепользования и застройки** — документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

26) **реконструкция объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

27) **реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

28) **сервитут публичный** — право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативно-правовым актом Российской Федерации, нормативно правовым актом Российской Федерации, нормативно правовым актом органов местного самоуправления, необходимое для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

29) **сервитут частный** — право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или судебного решения в порядке, установленном гражданским законодательством;

30) **территориальные зоны** — зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

31) **территории общего пользования** — территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

32) **технические условия** — информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

33) **торги** — способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

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

35) **образование земельного участка** — индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, которые применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. Цели разработки правил землепользования и застройки

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

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

2) создания условий для планировки территории Ольского городского округа Магаданской области;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 3. Состав и содержание правил землепользования и застройки

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

1. Территориальные зоны установлены на картах градостроительного зонирования (приложения 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19). На картах градостроительного зонирования также отражены границы зон с особыми условиями использования территорий (приложения 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20).

2. Правила регламентируют деятельность юридических и физических лиц, а также должностных лиц (органов местного самоуправления) в сфере градостроительной деятельности в отношении:

1) градостроительного зонирования территории Ольского городского округа и установления для нее градостроительных регламентов по видам, параметрам и характеристикам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) выдачи разрешений на строительство (реконструкцию) и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;

- 3) контроля за строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и в порядке, установленном действующим законодательством;
- 4) подготовки обоснований и принятия решений об изъятии земельных участков;
- 5) обеспечения открытости и доступности информации о землепользовании и застройке территории городского округа;
- 6) внесения изменений в настоящие Правила;
- 7) иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 4. Полномочия Собраний представителей Ольского городского округа в области землепользования и застройки

К полномочиям Собраний представителей в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселковой черты, внесение в них изменений;
- 2) утверждение по представлению главы муниципального образования документов территориального планирования муниципального образования, в том числе вносимых в них изменений, местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) иные полномочия, отнесенные к компетенции Собраний представителей Уставом муниципального образования, решениями Собраний представителей, соответствующим законодательством Российской Федерации.

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

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

- 1) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования и охраны земель в границах округа и градостроительной деятельности;
- 2) управление и распоряжение земельными участками и другим недвижимым имуществом, находящимися в муниципальной собственности;
- 3) обеспечение или участие, при необходимости, в организации и проведении торгов (конкурсов, аукционов) по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и права на которые не разграничены;
- 4) разработка инвестиционной и ценовой политики округа, в том числе с учетом Правил;
- 5) разработка и реализацию мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение внешних и внутренних инвестиций для развития экономики округа;
- 6) подготовка разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешений на размещение рекламных конструкций, расположенных на территории Ольского городского округа;
- 7) организация подготовки генерального плана округа и его частей и иной градостроительной документации; разработки правил землепользования и застройки территории округа и его частей;
- 8) Утверждение правил землепользования и застройки территории округа и его частей, а также внесения изменений в Правила;

9) обеспечение на основе градостроительной документации поселка исполнения утвержденных программ строительства муниципальных объектов жилищно- коммунального хозяйства, социально – культурного назначения;

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

11) обеспечение подготовки местных нормативов градостроительного проектирования;

12) подготовка и утверждение схем расположения земельных участков на кадастровой карте соответствующих территорий в пределах своей компетенции;

13) обеспечение согласования землеустроительной документации в пределах своей компетенции;

14) организация благоустройства и озеленения застроенных территорий Ольского городского округа;

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

16) в соответствии с законодательством управление и распоряжение земельными участками, обособленными водными объектами, лесами, расположенными в границах округа, предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам, передача в собственность и сдает в аренду, изъятие земельных участков, взимание платы за аренду и выкуп земельных участков;

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

18) в составе комиссии по землепользованию и застройке проведение общественных обсуждений, публичных слушаний и анализ их результатов:

– по проекту Правил землепользования и застройки Ольского городского округа и его частей;

– по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ольского городского округа;

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

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

– по вопросу изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;

19) в составе комиссии по землепользованию и застройке:

– рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

– рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

20) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации муниципального образования в соответствии с правовыми актами органов местного самоуправления Ольского городского округа.

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

1. Принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд.

2. Подписание разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального

строительства, разрешений на размещение рекламных конструкций, расположенных на территории Ольского городского округа.

3. Принятие решений о подготовке проектов генерального плана, Правил землепользования и застройки и внесении в них изменений.

4. Утверждение правил землепользования и застройки.

5. Принятие решений о разработке проектов планировки территории.

6. Утверждение проектов планировки территории.

7. Утверждение градостроительных планов земельного участка.

8. Принятие решений о назначении общественных обсуждений и публичных слушаний.

9. Принятие решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10. Принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

11. Подписание и обнародование в порядке, установленном уставом муниципального образования, нормативных правовых актов в области землепользования и застройки, принятых Собранием представителей Ольского городского округа;

12. Утверждение муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселковой черты, внесение в них изменений;

13. Осуществление иных полномочий в сфере регулирования землепользования и застройки территории поселения в соответствии с действующим законодательством.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

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

3. К полномочиям комиссии — постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки, относятся:

1) подготовка проекта Правил землепользования и застройки округа;

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

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

4) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные 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

б) проведение общественных обсуждений и публичных слушаний:

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

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

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

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

д) по вопросу изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;

- 7) направление извещений (сообщений) о проведении публичных слушаний в случаях, предусмотренных законодательством;
- 8) анализ результатов общественных обсуждений и публичных слушаний.

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

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

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования или к условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны при условии соблюдения требований технических регламентов, а также в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, предприятий, муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

5. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами и областным законодательством.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном ст. 16 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении

разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе городского округа.

4. На основании рекомендаций, указанных в части 3 настоящей статьи, глава городского округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Ольского городского округа, иной официальной информации в средствах массовой информации, и размещается на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».

5. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

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

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

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

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

4. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства обсуждается на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в соответствии со ст. 17 настоящих Правил. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью. Заявление о предоставлении такого разрешения направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от настоящих Правил:

- 1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляют права собственников и пользователей соседних участков и не входят в противоречие с интересами городского округа;
- 3) соответствуют требованиям технических регламентов.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого

разрешения или об отказе с указанием причин принятого решения и направляет их на рассмотрение главе городского округа.

6. Глава городского округа в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 4. Подготовка документации по планировке территории

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

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Общие требования к документации по планировке территории устанавливаются в соответствии со статьями 41–46 Градостроительного кодекса Российской Федерации и могут быть конкретизированы в техническом задании на подготовку градостроительной документации, исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, социальной инфраструктуры, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил, с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки и проектов межевания территории.

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

Статья 12. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа.

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

3. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в

администрацию округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

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

5. Определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

6. Проекты планировки и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается главой Ольского городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Администрация округа направляет главе городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания общественных обсуждений или публичных слушаний.

8. Глава городского округа с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в структурные подразделения администрации городского округа на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории проекты межевания территории) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

10. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденным в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

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

Статья 13. Особенности подготовки градостроительных планов земельных участков

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

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением

сетей электроснабжения), предоставляемая правообладателями сетей инженерно-технического обеспечения.

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

4. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии) или о границах образуемого земельного участка, указанных в утвержденной схеме расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных ч. 7 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, за исключением случая, предусмотренного п. 8 ч. 4 настоящей части;

8) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории;

9) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории;

10) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

11) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

12) о границах публичных сервитутов;

13) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

14) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

15) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

16) о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию;

17) о реквизитах нормативных правовых актов Магаданской области, правовых актов Ольского городского округа, устанавливающих требования к благоустройству территории;

18) о красных линиях.

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

6. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, за исключением информации, предусмотренной п. 16 ч. 4 настоящей статьи, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

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

Глава 5. Проведение общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

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

1. Общественные обсуждения и публичные слушания по вопросам землепользования и застройки городского округа проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Предметом общественных обсуждений или публичных слушаний являются:

1) проект правил землепользования и застройки городского округа, а также внесения в них изменений;

2) вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) проект планировки территории и проект межевания территории городского округа.

3. Нормативно-правовую основу организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные законы, законы Магаданской области, Устав муниципального образования, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

4. Инициаторами проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности могут являться Собрание представителей Ольского городского округа, Администрация городского округа, Глава городского округа, физические и юридические лица, иные заинтересованные лица в соответствии с действующим законодательством.

5. Решение о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний принимает глава городского округа.

6. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Ольского городского округа, иной официальной информации в средствах массовой информации, и размещается на официальном сайте администрации городского округа в сети «Интернет».

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

1. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения об утверждении Правил и внесении в них изменений составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

2. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, общественных обсуждений или публичных слушания по проекту решения по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

3. В случаях, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования (санитарно-защитная зона, охранный зона). При этом, Комиссия направляет извещения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой городского округа решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту изменений в Правила.

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе городского округа.

4. Глава городского округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном настоящими Правилами застройки.

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

6. Форма разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией Ольского городского округа.

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

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

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

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

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

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

6. На основании рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке глава городского округа в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте городского округа в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

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

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

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

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний администрация городского округа направляет главе городского округа подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

4. Глава городского округа с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

Глава 6. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

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

1. Основаниями для рассмотрения главой городского округа вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану городского округа (населенного пункта), возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

б) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

7) принятие решения о комплексном развитии территории;

8) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

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

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

2) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории;

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа, и(или) в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах городского округа;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

б) Правительством Магаданской области, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным Магаданской областью и обеспечивающим реализацию принятого Магаданской областью решения о комплексном развитии территории, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

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

Статья 20. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе городского округа.

2. Глава городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

3. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку проекта о внесении изменений в Правила и передает его главе городского округа. Глава городского округа в течение десяти дней принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту изменений в настоящие Правила. Общественные обсуждения

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

4. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила, Комиссия по землепользованию и застройке с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний готовит проект о внесении изменений в Правила и представляет его главе городского округа с приложением протокола и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

5. Глава городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила принимает решение об утверждении или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

6. Изменения в Правила утверждаются Постановлением Администрации Ольского городского округа. Обязательным приложением к решению являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту изменений и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

7. Изменения в Правила после утверждения подлежат опубликованию и размещению на официальном сайте администрации городского округа в сети «Интернет».

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

Глава 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 21. Состав и назначение территорий общего пользования

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

2. Земельные участки в границах территорий, занятых парками, скверами могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов, игровых площадок, площадок для национальных игр; спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; комплексов аттракционов, игровых залов, бильярдных; помещений для игровых автоматов и компьютерных игр, интернет-кафе; танцплощадок, дискотек; летних театров и эстрад; предприятий общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; хозяйственных корпусов; опорных пунктов полиции; общественных туалетов; резервуаров для хранения воды; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; дендропарков; и других подобных объектов.

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

4. Земельные участки в границах территорий, занятых бульварами, могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для размещения вспомогательных строений и инфраструктуры для отдыха: фонтанов; проката игрового и спортивного инвентаря; киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; озеленения; малых архитектурных форм; опорных пунктов полиции;

общественных туалетов; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов; и других подобных объектов.

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

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

Статья 22. Особенности землепользования на территориях общего пользования

1. Территории общего пользования могут включаться в состав различных территориальных зон, не подлежат приватизации и не могут быть использованы в интересах отдельных граждан или юридических лиц.

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

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

4. На землях общего пользования запрещается размещение индивидуальных подземных и наземных инженерных сооружений, в том числе выгребных ям, емкостей и бункеров, овощных ям, колодцев, скважин и пр.

5. Инженерные коммуникации (линии электропередач, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения) в границах населенных пунктов городского округа необходимо размещать на территории общего пользования в пределах поперечных профилей улиц и дорог под газонами или тротуарами, за исключением случаев, когда отсутствует техническая возможность такого размещения.

6. Размещение инженерно-технических объектов, предназначенных для обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяется документацией по планировке территории.

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

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

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

Статья 24. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется для размещения объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, созданием особо

охраняемых природных территорий местного значения в соответствии документами территориального планирования.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения, а также в пределах иных территорий, необходимых для обеспечения муниципальных нужд в соответствии с федеральными законами.

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

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

5. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией объектов систем электро-, газоснабжения, объектов систем теплоснабжения, объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения местного значения, а также автомобильных дорог местного значения и иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

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

Статья 25. Установление публичных и частных сервитутов

1. В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты — право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

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

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

4. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Магаданской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом проекта межевания территории в случаях, если это необходимо для обеспечения государственных или общественных нужд, без изъятия земельных участков. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которым установлен публичный сервитут.

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

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

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

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

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

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

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

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

6. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

8. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

9. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

10. Границы зон действия публичных сервитутов дополнительно отображаются: на планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки, картографических материалах в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

Статья 26. Инженерные изыскания

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки документации по планировке территории, проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Не допускается подготовка проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения необходимых сведений о природных условиях территории, для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, объектов капитального строительства, для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций.

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

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

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

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при

осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдает уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Магаданской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения и объектов капитального строительства регионального значения Магаданской области при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Магаданской области или органом местного самоуправления округа в соответствии с их компетенцией.

4. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию по землепользованию и застройке.

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

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в соответствии с порядком, определенным статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 28. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

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

3. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 30 июня 2021 г. № 1087 «Об утверждении Положения о федеральном государственном строительном надзоре», в соответствии с положениями о региональном государственном строительном надзоре в Магаданской области.

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

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

2. Факт самовольного строительства объекта капитального строительства или самовольной установкой объекта, не являющегося объектом капитального строительства, устанавливается протоколом о самовольном строительстве (захвате земельного участка), который оформляется уполномоченным органом городского округа.

3. Протокол подписывается лицами, осуществившими самовольное строительство, размещение объектов капитального строительства, самовольную установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, которые расписываются в протоколе о факте ознакомления с ним и имеют право приложить к документу свои замечания или изложить мотивы своего отказа от подписания. При отказе лица от подписания протокола в нем делается соответствующая запись.

4. Протокол направляется в административную комиссию, которая рассматривает материалы о нарушении законодательства, и предложения о принятии мер административного воздействия к лицу, осуществившему самовольное строительство, размещение объекта (захват земельного участка), в соответствии с действующим законодательством.

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

6. Ввод в эксплуатацию либо отказ о вводе в эксплуатацию самовольно установленного объекта, не являющегося объектом капитального строительства, выдается администрацией городского округа.

7. Снос самовольно построенного объекта капитального строительства и установленного объекта, не являющегося объектом капитального строительства, производится за счет виновника добровольно или по решению судебного органа, в случае неисполнения постановления администрации муниципального образования о сносе.

Глава 8. Заключительные и переходные положения

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

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

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

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

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

5. Изменение размеров земельных участков и параметров объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, может производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия настоящим Правилам.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, памятников истории и культуры. Для таких объектов решением Собраний представителей Ольского городского округа устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

Статья 31. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. Разработка Правил, а также внесение изменений в Правила осуществляется на основании и в соответствии с утвержденной градостроительной документацией: генеральным планом городского округа, проектом планировки территории.

2. По мере утверждения градостроительной документации, изменения законодательной и нормативной базы в текст и карты Правил вносятся соответствующие изменения и дополнения в порядке, определенном настоящими Правилами.

Часть II. Градостроительное зонирование

Статья 32. Состав карт градостроительного зонирования правил землепользования и застройки

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

- 1) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ольского городского округа (приложение № 1);
- 2) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ольского городского округа. Поселок Ола (приложение № 3);
- 3) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ольского городского округа. Поселок Армань (приложение № 5);
- 4) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ольского городского округа. Село Балаганное (приложение № 7);
- 5) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ольского городского округа. Село Гадля (приложение № 9);
- 6) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ольского городского округа. Село Клепка (приложение № 11);
- 7) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ольского городского округа. Село Талон (приложение № 13);
- 8) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ольского городского округа. Село Тауйск (приложение № 15);
- 9) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ольского городского округа. Село Тахтоямск (приложение № 17);
- 10) карта градостроительного зонирования — территориальные зоны Ольского городского округа. Село Ямск (приложение № 19);
- 11) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ольского городского округа (приложение № 2);
- 12) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ольского городского округа. Поселок Ола (приложение № 4);
- 13) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ольского городского округа. Поселок Армань (приложение № 6);
- 14) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ольского городского округа. Село Балаганное (приложение № 8);
- 15) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ольского городского округа. Село Гадля (приложение № 10);
- 16) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ольского городского округа. Село Клепка (приложение № 12).
- 17) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ольского городского округа. Село Талон (приложение № 14).
- 18) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ольского городского округа. Село Тауйск (приложение № 16).
- 19) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ольского городского округа. Село Тахтоямск (приложение № 18).
- 20) карта градостроительного зонирования — зоны с особыми условиями использования территории Ольского городского округа. Село Ямск (приложение № 20).

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

На картах градостроительного зонирования настоящих правил отображены границы территориальных зон:

- Ж1 — Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- Ж2 — Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
- Ж3 — Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);
- О1 — Многофункциональная общественно-деловая зона;
- О2 — Зона специализированной общественной застройки;
- Сп1 — Зона кладбищ и крематориев;
- Сп2 — Зона режимных территорий;
- Сп3 — Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов
- П1 — Производственная зона;
- П2 — Коммунальная зона;
- И — Зона инженерной инфраструктуры;
- Т — Зона транспортной инфраструктуры;
- Сх1 — Зона сельскохозяйственных угодий;
- Сх2 — Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения;
- Р1 — Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов)
- Р2 — Зона лесопарков
- Р3 — Зона объектов отдыха и туризма;
- Л — Зона лесов;

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

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий, а также режим их использования, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и Магаданской области, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления и могут не совпадать с границами территориальных зон. Общая характеристика таких зон приведена в ст. 52 настоящих Правил.

2. На картах градостроительного зонирования настоящих Правил отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- водоохранные зоны рек и водоемов;
- прибрежные защитные полосы;
- береговые полосы;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- зоны затопления паводком 1 %, 3 %, 5 %, 10 %, 25 %, 50 % обеспеченности;
- санитарно-защитные зоны предприятий;
- санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередач;
- охранные полосы водоводов;
- зоны ограничения от передающего радиотехнического объекта;
- охранные зоны гидрометеостанций;
- охранные зоны линий связи;
- особо охраняемые природные территории, охранные зоны ООПТ;
- местоположение территорий объектов культурного наследия;

– приаэродромная территория аэродрома Магадан (Сокол).

Часть III. Градостроительные регламенты

Статья 35. Понятие градостроительного регламента

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

2. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Магаданской области.

3. Градостроительные регламенты настоящих Правил установлены с учетом:

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

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

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

4) видов территориальных зон;

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

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Границы территориальных зон должны определять принадлежность каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается.

6. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

7. Использование земельных участков для размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры (электро-, газо-, тепло-, водоснабжение, канализация, телефонизация и т. п.), является всегда разрешенным при условии их соответствия строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам,

технологическим стандартам безопасности, а также условиям устойчивого функционирования систем транспортной и инженерной инфраструктур, экологическим требованиям.

8. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

9. Градостроительные регламенты территориальных зон Ольского городского округа включают следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования или к условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Статья 36. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

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

№ кода	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	– индивидуальные жилые дома с прилегающими земельными участками; – гаражи; – хозяйственные постройки
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	– индивидуальные жилые дома с прилегающими земельными участками – гаражи; – хозяйственные постройки
2.3	Блокированная жилая застройка	– блокированные жилые дома с прилегающими земельными участками
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	-
13.2	Ведение садоводства	– индивидуальные жилые дома с прилегающими земельными участками; – садовые дома
2. Условно разрешенные виды использования		
3.3	Бытовое обслуживание	– объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг; – здания бани при условии канализования стоков;
3.9.1	Обеспечение	– метеорологические станции (в том числе

	деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	административные здания, административно — бытовые корпуса, здания лабораторий, площадки метеонаблюдений); – гидрологические посты (в том числе административные здания, административно-бытовые корпуса, здания лабораторий); – объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне объектов метеостанций, либо с обслуживанием таких объектов.
4.1	Деловое управление	– здания с размещением офисов, контор различных организаций, фирм, компаний;
4.4	Магазины	– магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 100 кв. м;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
-	-	-

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

Статья 37. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж2)

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

№ кода	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	– индивидуальные жилые дома с прилегающими земельными участками; – гаражи; – хозяйственные постройки
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	– малоэтажные многоквартирные жилые дома, в том числе с размещением объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях дома, составляющих не более 15 % общей площади помещений дома; – дома квартирного типа до трех этажей с участками в том числе двухквартирные
2.3	Блокированная жилая застройка	– отдельно стоящие блокированные жилые дома
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	-

2. Условно разрешенные виды использования		
2.7	Обслуживание жилой застройки	– аптеки; – клубы
3.1	Коммунальное обслуживание	– КНС (канализационно-насосные станции) с зоной озеленения шириной 5 м.
3.3	Бытовое обслуживание	– объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	– объекты, предназначенные для дошкольного образования: детские ясли, детские сады
4.0	Предпринимательство	– мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам: столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов
4.3	Рынки	– объекты, предназначенные для организации постоянной или временной торговли: ярмарка, рынок, базар, с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; – гаражи для автомобилей сотрудников и посетителей рынка
4.4	Магазины	– магазины товаров первой необходимости; – пекарни
4.6	Общественное питание	– кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях; – встроенные и встроено-пристроенные предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв. м. (в застройке многоквартирного типа) с ограниченным режимом работы.
4.9	Служебные гаражи	– гаражи боксового типа на отдельных земельных участках
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
-	-	-

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

Статья 38. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (ЖЗ)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
2.5	Среднеэтажная	– многоквартирные жилые дома, в том числе с размещением

	жилая застройка	объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях дома, составляющих не более 20 % общей площади помещений дома
3.2.3	Оказание услуг связи	– отделения связи, почтовые отделения
3.3	Бытовое обслуживание	– объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг
4.7	Гостиничное обслуживание	– гостиницы, мини-отели
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	-
2. Условно разрешенные виды использования		
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	– объекты, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования: детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; – объекты, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом
4.3	Рынки	– рынки продовольственных и промышленных товаров, за исключением оптовых;
4.4	Магазины	– магазины товаров первой необходимости
4.5	Банковская и страховая деятельность	– отделения банков, страховых и кредитных организаций; – нотариальные конторы;
4.6	Общественное питание	– объекты общественного питания: столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
2.7	Обслуживание жилой застройки	– жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; – хозяйственные постройки

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

Статья 39. Многофункциональная общественно-деловая зона (О1)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства

1. Основные виды разрешенного использования		
3.3	Бытовое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> – транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг; – центры по предоставлению полиграфических услуг; – фотосалоны; – молочные кухни; – бани, сауны; – приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; – пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники; – парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	<ul style="list-style-type: none"> – амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 150 кв. м; – аптеки торговой площадью до 20 кв. метров; – кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины и др. медицины; – пункты оказания первой медицинской помощи общей площадью не более 100 кв. метров;
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	<ul style="list-style-type: none"> – объекты спортивно-оздоровительного назначения (спортивные залы, бассейны);
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	<ul style="list-style-type: none"> – объекты, предназначенные для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования: детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению; – объекты, предназначенные для занятия обучающихся физической культурой и спортом
3.6	Культурное развитие	<ul style="list-style-type: none"> – объекты культурно-развлекательного назначения (кинотеатры, музеи, выставочные центры, культурно-досуговые центры, клубы, дома культуры, танцзалы, дискотеки); – библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро, компьютерные центры, интернет-кафе;
3.8	Общественное управление	<ul style="list-style-type: none"> – административные здания объектов охраны правопорядка (отделения и пункты полиции);
4.1	Деловое управление	<ul style="list-style-type: none"> – административно-производственные здания; – диспетчерские пункты;
4.4	Магазины	<ul style="list-style-type: none"> – магазины, торговые комплексы;
4.5	Банковская и страховая деятельность	<ul style="list-style-type: none"> – отделения банков, страховых и кредитных организаций; – нотариальные конторы;
4.6	Общественное питание	<ul style="list-style-type: none"> – объекты общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

4.8	Развлечения	– ночные клубы, караоке-клубы;
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	– административные здания объектов охраны правопорядка (отделения и пункты полиции);
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	-
2. Условно разрешенные виды использования		
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	– дома квартирного типа до 3 этажей с участками; – многоквартирные дома не выше 4 этажей; – общежития.
4.3	Рынки	– рынки продовольственных и промышленных товаров, за исключением оптовых.
6.8	Связь	– антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; – радио-телевизионные станции;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
-	-	-

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

Статья 40. Зона специализированной общественной застройки (О2)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
3.2	Социальное обслуживание	– размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (дома ребенка, детские дома, детский реабилитационный центр)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	– амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 150 кв. м; – аптеки торговой площадью до 20 кв. метров; – кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины и др. медицины; – пункты оказания первой медицинской помощи общей площадью не более 100 кв. метров;
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	– больницы, родильные дома, госпитали общего типа; – станции скорой медицинской помощи; – специализированные дома-интернаты для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;

3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	– детские дошкольные учреждения; – школы (начальные и средние).
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	– здания высших учебных заведений и заведений среднего профессионального образования;
3.6	Культурное развитие	– объекты культурного назначения (музеи, выставочные центры, культурно-досуговые центры, клубы, дома культуры); – библиотеки, архивы, информационные центры;
3.7	Религиозное использование	– культовые объекты;
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	– объекты спортивно-оздоровительного назначения (спортивные залы, бассейны, стадионы);
9.2.1	Санаторная деятельность	– профилактории, санатории; – реабилитационные восстановительные центры;
2. Условно разрешенные виды использования не предусмотрены		
3.2	Социальное обслуживание	– залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
3.6	Культурное развитие	– библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро, компьютерные центры, интернет-кафе;
4.6	Общественное питание	– столовые, кафе, закусочные.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
4.9	Служебные гаражи	– постоянные и временные гаражи, стоянки.

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

Статья 41. Зона кладбищ и крематориев (Сп1)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
12.1	Ритуальная деятельность	– действующие кладбища; – кладбища, закрытые на период консервации; – крематории; – объекты, связанные с отправлением культа; – аллеи, скверы.

2. Условно разрешенные виды использования не установлены		
-	-	-
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
4.9	Служебные гаражи	– постоянные и временные гаражи, стоянки.

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

Статья 42. Зона режимных территорий (Сп2)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
8.0	Обеспечение обороны и безопасности	– воинские части; – пограничные пункты и посты, пограничные заставы; – наблюдательные пункты; – тренировочные полосы; – исправительные колонии;
2. Условно разрешенные виды использования		
4.9	Служебные гаражи	– постоянные и временные гаражи, стоянки;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования не предусмотрено		
3.1	Коммунальное обслуживание	– хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала; – парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры; – объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры.

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

Статья 43. Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов (СпЗ)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства

	земельного участка (с указанием кода классификатора)	
1. Основные виды разрешенного использования		
6.7	Энергетика	Размещение золоотвалов
12.2	Специальная деятельность	полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов; захоронение отходов потребления и промышленного производства.
2. Условно разрешенные виды использования не установлены		
-	-	-
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
4.9	Служебные гаражи	– постоянные и временные гаражи, стоянки.

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

Статья 44. Производственная зона (П1)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	- здания и сооружения, обеспечивающие поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
4.0	Предпринимательст во	– офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
6.0	Производственная деятельность	– промышленные предприятия I–V классов вредности и коммунально-складские объекты;
6.4	Пищевая промышленность	– предприятия пищевой промышленности;
6.6	Строительная промышленность	– предприятия строительной промышленности;
2. Условно разрешенные виды использования не установлены		
3.2.4	Общежития	– здания, предназначенные для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, за исключением гостиничного обслуживания

4.4	Магазины	– магазины, торговые комплексы;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
4.9	Служебные гаражи	– гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи;
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	– автозаправочные станции, автомойки, станции технического обслуживания;
6.9	Склад	– объекты складского назначения различного профиля.

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

Статья 45. Коммунальная зона (П2)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
2.7.1	Хранение автотранспорта	– подземные и наземные гаражи
3.1	Коммунальное обслуживание	– объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры, связанные с объектами, расположенными в зоне объектов коммунально-бытового назначения, либо с обслуживанием таких объектов; – объекты пожарной охраны;
6.9	Склад	– складские здания.
2. Условно разрешенные виды использования		
4.4	Магазины	– магазины, торговые комплексы;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	– автозаправочные станции, автомойки, станции технического обслуживания;

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

Статья 46. Зона инженерной инфраструктуры (И)

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

№	Наименование вида	Наименование вида разрешенного использования объекта
---	-------------------	--

п/п	разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
3.1	Коммунальное обслуживание	– хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала; – пожарные депо; – объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств, сетей и других объектов инженерной инфраструктуры. – основные водопроводные сооружения; – канализационные очистные сооружения; – насосные станции; – водозаборные сооружения;
6.7	Энергетика	– закрытые электроподстанции мощностью до 220 кВ; – котельные (электрокотельная и на твердом топливе); – площадки складирования топлива;
2. Условно разрешенные виды использования		
4.9	Служебные гаражи	– гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
6.9	Склад	– складские здания;

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

Статья 47. Зона транспортной инфраструктуры (Т)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
7.2	Автомобильный транспорт	– автодорожные вокзалы, площадки для отстоя транспорта, разворотные площадки, площадки для размещения рекламных щитов; – диспетчерские пункты.
7.3	Водный транспорт	– порты и морские вокзалы, доки и объекты водной инфраструктуры;
7.4	Воздушный транспорт	– аэропорт, аэродром; – объекты, связанные с эксплуатацией, содержанием,

		строительством, реконструкцией, ремонтом, развитием наземных и подземных зданий, строений, сооружений и устройств воздушного транспорта.
2. Условно разрешенные виды использования		
6.8	Связь	– антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
7.2	Автомобильный транспорт	– депо, автопарки, объекты по техническому обслуживанию грузового и пассажирского транспорта; – станции технического обслуживания грузового и пассажирского автотранспорта; – автозаправочные станции; – предприятия автосервиса (СТО, диспетчерские пункты, автомойки и др.). – здания теплых стоянок и открытых площадок для хранения автотранспорта; – объекты хранения автотранспорта граждан: встроенные, пристроенные, отдельно стоящие, здания гаражных боксов, здания крытых автостоянок подземных и наземных различной этажности

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

Статья 48. Зона сельскохозяйственных угодий (Сх1)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	– объекты для осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур
1.3	Овощеводство	– объекты сельскохозяйственного назначения в составе крестьянско-фермерских хозяйств, в том числе для, выращивания овощей, ведения тепличного хозяйства с целью реализации продуктов сельского хозяйства; – производственные предприятия сельского хозяйства;
1.7	Животноводство	-
1.16	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	– объекты личного подсобного хозяйства; – производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства

13.1	Ведение огородничества	-
2. Условно разрешенные виды использования не установлены		
-	-	-
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	- цеха по переработке продукции.

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

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

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
1.3	Овощеводство	- объекты сельскохозяйственного назначения в составе крестьянско-фермерских хозяйств, в том числе для, выращивания овощей, ведения тепличного хозяйства с целью реализации продуктов сельского хозяйства; - производственные предприятия сельского хозяйства;
1.5	Садоводство	-
1.7	Животноводство	- животноводческие фермы; - мясоконсервные комбинаты и фабрики - размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
1.13	Рыбоводство	- осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); - размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	-
2. Условно разрешенные виды использования		
1.15	Хранение и	- цеха по переработке продукции.

	переработка сельскохозяйственной продукции	
3.2.4	Общежития	– здания, предназначенные для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, за исключением гостиничного обслуживания
4.3	Рынки	– рынки продовольственных товаров, за исключением оптовых.
4.4	Магазины	– магазины по реализации сельскохозяйственной и продукции и морепродуктов;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
1.18	Обеспечение сельскохозяйственного производства	– машинно-транспортных и ремонтные станции; – ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, – амбары; – водонапорные башни; – трансформаторные станции и иное техническое оборудование, используемое для ведения сельского хозяйства.
3.10	Ветеринарное обслуживание	– ветеринарные клиники и станции;
6.9	Склад	– складские здания;

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

Статья 50. Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов) (P1)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
5.0	Отдых (рекреация)	–
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	–
2. Условно разрешенные виды использования		
-	-	-
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
4.9.2	Стоянка транспортных	-

	средств	
5.4	Причалы для маломерных судов	– сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов

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

Статья 51. Зона лесопарков (Р2)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода классификатора)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства
1. Основные виды разрешенного использования		
5.0	Отдых (рекреация)	–
5.2	Природно-познавательный туризм	–
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	–
2. Условно разрешенные виды использования		
–	–	–
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
5.2.1	Туристическое обслуживание	– кемпинги, детские лагеря
5.4	Причалы для маломерных судов	– сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов

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

Статья 52. Зона объектов отдыха и туризма (Р3)

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

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка (с указанием кода)	Наименование вида разрешенного использования объекта капитального строительства

	классификатора)	
1. Основные виды разрешенного использования		
5.0	Отдых (рекреация)	–
5.2	Природно-познавательный туризм	–
5.2.1	Туристическое обслуживание	– кемпинги, детские лагеря
5.3	Охота и рыбалка	– дома охотника или рыболова, сооружения, необходимые для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы
5.4	Причалы для маломерных судов	– сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	–
2. Условно разрешенные виды использования		
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	– станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия. – автозаправочные станции;
3. Вспомогательные виды разрешенного использования		
-	-	–

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

Статья 53. Зона лесов (Л)

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

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

Статья 54. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Для территориальных зон устанавливаются предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Код зоны	Наименование зоны	Предельная площадь земельных участков, кв. м		Предельное количество этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка
		Минимум	Максимум	Минимум	Максимум		
Ж1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами					3	
Ж1-1	Подзона для городских населенных пунктов	600	1500	1	4	1-для построек, 3-для дома.	15
Ж1-2	Подзона для сельских населенных пунктов	600	2500	1	2	1	15
Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	600	2 000	1	4	1	30
Ж3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)	600	5 000	1	8	3	60
О1	Многофункциональная общественно-деловая зона	500	3 000	1	5	3	70
О2	Зона специализированной общественной застройки	700	25000	1	3	10	40
Сп1	Зона кладбищ и крематориев	не устанав.	110 000	не устанавливаются			
Сп2	Зона режимных территорий	400	не устанав.	1	3	3	60
Сп3	Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов	не устанав.	500 000	не устанавливаются			
П1	Производственная зона	800	30 000	1	2	1	60
П2	Коммунальная зона	800	30 000	1	2	1	60
И	Зона инженерной инфраструктуры	1 000	10 000	1	2	3	40
Т	Зона транспортной инфраструктуры	18 000	не устанав.	1	3	не устанавливаются	

Код зоны	Наименование зоны	Предельная площадь земельных участков, кв. м		Предельное количество этажей			Максимальный процент застройки
				Минимальные отступы от границ			
Сх1	Зона сельскохозяйственных угодий	600	100 000	не устанавливаются			
Сх2	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения	600	210 000	1	2	3	15
Р1	Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов)	3 500	100 000	0	1	1	10
Р2	Зона лесопарков	200	не устанавливаются				
Р3	Зона объектов отдыха и туризма	3 500	100 000	0	2	1	20
Л	Зона лесов	не подлежат установлению					

2. 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;
- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

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

- для участков среднеэтажной жилой застройки (зона Ж3) — не более 24 метров;
- для участков малоэтажной жилой застройки (зона Ж2) и индивидуальной жилой застройки (зона Ж1) — не более 12 метров;
- для участков объектов общественно-делового назначения (зона О1, О2) — не более 20 метров;
- для участков объектов жилищно-коммунального хозяйства — не более 10 метров;
- для участков станций технического обслуживания, автомобильных моек — не более 10 метров;
- для участков индивидуальных гаражей — не более 4 метров;
- 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 — не более 10 м, объектов крестьянских (фермерских) хозяйств — не более 12 м;

– минимальный отступ от границ земельного участка для индивидуальных жилых домов 3 м.

Статья 55. Ограничения землепользования и застройки в части санитарной охраны территорий

1. На картах территориальных зон выделены зоны земель, занятых водными объектами, которые включают в себя акваторию реки Тауй и ее притоков, рек Армань, Яна, Ола, р. Угликана, малых рек и озер, Ольского лимана, Тауйской губы, Амахтонского шельфа, залива Шелихова. Использование водных объектов регулируется водным законодательством.

2. На картах зон с особыми условиями использования территории выделены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- водоохранные зоны водных объектов (50–500 м);
- зоны прибрежных защитных полос водных объектов (50–300 м);
- зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения (водозабора);
- особо охраняемые природные территории;
- зоны затопления паводком 1 % обеспеченности;
- санитарно-защитные зоны промышленных предприятий (50–1000 м);
- санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередачи;
- охранные полосы водоводов;
- санитарно-защитные зоны кладбищ (50–100 м);
- охранные зоны ООПТ (2 км);
- санитарно-защитные зоны полигонов твердых бытовых отходов (от 500 м);

Зоны затопления и подтопления прилегающих к водным объектам р. Ола, р. Армань, р. Тауй, руч. Прибрежный, р. Яна (1 %, 3 %, 5 %, 10 %, 25 %, 50 % обеспеченности) на территории населенных пунктов: п. Ола, п. Армань, с. Клепка, с. Талон, с. Гадля, с. Тауйск, с. Балаганное.

3. Для охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения устанавливаются зоны охраны, в пределах которых вводятся особый правовой режим использования земель. Порядок использования и охраны земель водного фонда определяются земельным кодексом и водным законодательством.

4. Границы водоохранных зон и прибрежных защитных полос уточняются в проектах водоохранных зон из конкретных условий планировки и застройки.

5. **Водоохранная зона водных объектов** выделена для обеспечения правовых условий формирования водоохранных зон — территорий, которые примыкают к береговой линии моря, рек, ручьев, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

6. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- реки Тауй, Яна, Ола, Армань, Яма, Тахтояма — в размере 200 метров;
- притоков от десяти до пятидесяти километров — в размере 100 метров;
- протоки, р. Угликан, Банная — 50 метров.

7. Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

8. Ширина водоохранной зоны моря (Ольская лагуна, Тауйская губа, Амахтонский шельф, залив Шелихова) составляет 500 метров.

9. В границах водоохранных зон запрещается:

- проведение авиационно-химических работ,
- применение химических средств с вредителями, болезнями растений и сорняками,
- размещение складов ядохимикатов, минеральных и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест захоронения и складирования промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод,
- складирование навоза и мусора,
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов,
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях с дачных и огородных участков,
- проведение рубок главного пользования.

10. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

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

6) 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;

7) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса;

8) 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.

11. В границах водоохранных зон: требуют согласования:

- строительство и реконструкция зданий и сооружений, коммуникаций;
- добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.

12. Предельные параметры использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства принимаются в соответствии с параметрами, соответствующих территориальных зон.

13. **Зона прибрежных защитных полос** водных объектов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных объектов и включает в себя прибрежную полосу рек Тауй, Ола, Армань, Яна, Яма, Тахтояма (100 м) и др. малых рек (50 м), Ольской лагуны, Тауйской губы, залива Шелихова, Амахтонского шельфа (300 м).

14. Прибрежные защитные полосы устанавливаются в границах водоохранных зон, на их территориях вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

15. В границах прибрежных защитных полос запрещается:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов;

- выпас скота;
- установка сезонных стационарных палаточных городков;
- размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство.

16. Установление водоохраных зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

17. На расположенных в пределах водоохраных зон приусадебных, дачных, садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнения, засорения и истощения водных объектов.

18. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет для рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров составляет пять метров, для рек Тауй Ола, Армань, Яна, Яма, Тахтояма — 10 м.

19. Береговая полоса болот, ледников, снежников, природных выходов подземных вод (родников, гейзеров) и иных предусмотренных федеральными законами водных объектов не определяется.

20. 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.

21. Предельные параметры использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства принимаются в соответствии с параметрами, соответствующих территориальных зон.

22. Для санитарной охраны от загрязнения источников водоснабжения, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения устанавливаются **зоны санитарной охраны** источников питьевого водоснабжения.

23. В зонах санитарной охраны осуществление деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

24. В границах **санитарно-защитных зон** запрещается размещение:

- зданий и помещений для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды не допускается размещать в границах санитарно-защитных зон и на территории промпредприятий других отраслей промышленности;

- спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

25. В санитарно-защитных зонах предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение новых пищевых объектов при исключении взаимного негативного воздействия;

26. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

27. Предельные параметры использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства принимаются в соответствии с параметрами, соответствующих территориальных зон.

28. Размеры СЗЗ для предприятий, сооружений и иных объектов населенных пунктов Ольского городского округа:

1) КЛАСС III — санитарно-защитная зона 300 м:

– резервная территория для КФХ (Сх2) (фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов проектные территории — МТФ в н.п. Ола, Армань, Клепка, Гадля);

– площадки для буртования помета и навоза;

– гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники.

2) КЛАСС IV — санитарно-защитная зона 100 м:

– тепличные и парниковые хозяйства;

– склады горюче-смазочных материалов;

– АЗС.

3) КЛАСС V — санитарно-защитная зона 50 м:

– хранилища овощей, картофеля, зерна;

– материальные склады;

– промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов (в том числе рыбы) емкостью до 600 тонн, СЗЗ — 50 м;

– Сельское кладбище СЗЗ — 50м.

29. В целях обеспечения сохранности и создания нормальных условий эксплуатации линейных объектов инженерных коммуникаций устанавливаются охранные коридоры, в которых использование земельных участков регулируется соответствующей нормативно-технической документацией.

30. **Охранные зоны** объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры устанавливаются в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов, исключения возможности их повреждения.

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

32. Охранные зоны электросетевого хозяйства, в т.ч. ВЛ 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:

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 - 20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными

	проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20

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 в городах 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.

33. Разрыв от автостоянок и гаражей-стоянок до зданий различного назначения следует применять по таблице:

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11 - 50	51 - 100	101 - 300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, площадок для отдыха, игр и спорта	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчетам	по расчетам	по расчетам

1) Разрыв от наземных гаражей-стоянок, паркингов закрытого типа принимается на основании результатов расчетов рассеивания загрязнений в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия.

2) При размещении наземных гаражей-стоянок, паркингов, автостоянок должны быть соблюдены нормативные требования обеспеченности придомовой территории с необходимыми элементами благоустройства по площади и наименованиям.

34. Ограничения хозяйственной, градостроительной и иной деятельности в границах **зон затопления**. В границах зон затопления, подтопления запрещается:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод;

2) использования сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

35. Часть территории Ольского городского округа находится в границах приаэродромной территории аэродрома Магадан (Сокол), установленной приказом Росавиации от 03.06.2020 № 532-п. Она обеспечивает безопасность полетов воздушных судов, возможность перспективного развития аэропорта, а также исключает негативное воздействие оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду. На приаэродромной территории выделяются 7 подзон, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности. На территории Ольского городского округа распространены ограничения по 4, 5 и 6 подзонам, попадающие на лесные земли. На территории в границах этих зон накладываются следующие ограничения:

- четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

- пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

- шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

- седьмая подзона, в которой установлен перечень ограничений использования земельных участков в целях предотвращения негативного физического воздействия на здоровье человека, выраженного в виде несоответствия эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям.

36. Ограничения землепользования в границах охранных зон гидрометеостанций установлены Постановлением Правительства РФ от 17.03.2021 № 392 «Об утверждении Положения об охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением».

В границах охранной зоны запрещается:

а) строительство объектов капитального строительства, возведение некапитальных строений и сооружений, размещение предметов и материалов, посадка деревьев и кустарников (далее - препятствия) на расстоянии менее или равном 10-кратной высоте препятствия вокруг стационарного пункта наблюдений, а для препятствий, образующих непрерывную полосу с общей угловой шириной более 10 градусов, - на расстоянии менее или равном 20-кратной максимальной высоте препятствия вокруг стационарного пункта наблюдений;

б) размещение источников искажения температурно-влажностного режима атмосферного воздуха (теплотрассы, котельные, трубопроводы, бетонные, асфальтовые и иные искусственные площадки, искусственные водные объекты, оросительные и осушительные системы, открытые источники огня, дыма);

в) проведение горных, геолого-разведочных и взрывных работ, а также земляных работ;

г) организация стоянки автомобильного и (или) водного транспорта, других механизмов, сооружение причалов и пристаней;

д) размещение источников электромагнитного и (или) иного излучения, создающего помехи для получения достоверной информации о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также стационарные и передвижные источники загрязнения атмосферного воздуха;

е) складирование удобрений, отходов производства и потребления.

При производстве гидрологических и морских гидрометеорологических наблюдений наряду с указанными выше ограничениями, в границах охранной зоны запрещаются швартовка судов, установка водозаборов и водосбросов, бросание якорей, прохождение с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, сооружение волноломов, проведение водолазных работ, дноуглубительных работ (за исключением работ по содержанию внутренних водных путей), землечерпательных работ и намыв берега, добыча (вылов) водных биологических ресурсов.

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

1. С целью сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры, включая объекты археологического наследия) устанавливаются границы территорий объектов культурного наследия.

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

3. На территории Ольского городского округа выделены **особо охраняемые природные территории**.

4. Государственный природный заповедник «Магаданский» частично расположен на территории Ольского городского округа в составе следующих образований:

- 1) Кава-Челомджинское лесничество — 624 456 га,
- 2) Ольское лесничество — 103 414 га,
- 3) Ямское лесничество — 38 096 га, так же заповедники: «Одян» (Ольский округ, полуостров Кони), «Кавинская долина» (Ольский округ, правый берег р. Кава).

5. Применительно к территории заповедника «Магаданский» установлены **охранные зоны ООПТ**. Охранные зоны создаются для предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки и памятники природы на прилегающих к ним земельных участках и водных объектах. Режим охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах охранных зон устанавливается положением о соответствующей охранной зоне, которое утверждается органом государственной власти, принимающим решение о ее создании.

6. Государственный памятник природы федерального значения «Остров Талан». Площадь земельного участка 152 га. Территории традиционного природопользования КМНС. Перечень мест традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации утвержден Распоряжением Правительства Российской Федерации от 8 мая 2009 г. N 631-р.

7. На территории Ольского городского округа выделены территории **заказников**:

1) «Малкачанская тундра» — 45 тыс. га, основное направление охрана и изучение местной и пролетной пернатой дичи. Постановление главы администрации области № 148 от 14.07.2004 года срок действия до 31.12.2023 года.

2) «Кавинская долина» — 243 тыс. га, основное направление охрана и воспроизводство охотничьих животных, решение Маг.Обл.совета №387 от 05.09.1961 года срок действия до 31.12.2023 года.

3) «Одян» — 72.7 тыс. га, основное направление охрана и воспроизводство бурого медведя, Постановление главы администрации области №184 от 22.12.1993 года срок действия до 31.12.2023 года.

8. Постановлением администрации Ольского городского округа от 17.06.2013 № 244 определены особо охраняемые территории местного значения рекреационного назначения «о. Завьялова» и «Озеро Соленое».

9. Постановлением администрации Ольского городского округа от 06.08.2018 № 726 определена особо охраняемая территория местного значения «Окурчан».

10. Постановлением администрации Ольского городского округа от 05.02.2019 № 83 определена особо охраняемая территория местного значения «Окурчан 2».

11. Постановлением администрации Ольского городского округа от 31.08.2018 № 786 определена особо охраняемая территория местного значения «Нюкля».

12. Постановлением администрации Ольского городского округа от 06.08.2018 № 727 определена особо охраняемая территория местного значения «Сиглан».

13. Постановлением администрации Ольского городского округа от 07.03.2018 № 179 определена особо охраняемая территория местного значения «Мотыклейский залив».

14. Постановлением администрации Ольского городского округа от 31.01.2018 № 69 определена особо охраняемая территория местного значения «Амахтонский залив».

15. Постановлением администрации Ольского городского округа от 26.10.2017 № 1006 определена особо охраняемая территория местного значения «Ланкучан».

16. На территории Ольского городского округа расположены **памятники природы**:

1) Памятник природы регионального значения «Мотыклейский» (Мотыклейский термальный источник).

2) Памятник природы регионального значения «Кананыжский».

3) Памятник природы регионального значения «Вулкан Маякан».

4) Памятник природы регионального значения «Атарганский».

17. Объекты археологического наследия на территории Ольского городского округа (поставлены на учет согласно распоряжения Магаданского облисполкома № 201-р от 5 мая 1990 г. и являются памятниками федерального значения согласно ст.4 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»).

18. Перечень объектов археологического наследия Ольского городского округа:

№ п/п	Наименование	Датировка	Местоположение
1	2	3	4
1	Неолитическая стоянка	II тыс. до н.э.	река Ойра
2	Атарган-древнекорякское поселение	X–XIII вв.	близ поселка Ола, в 3 км на северо-востоке, в районе мыса Хабриз
3	Древнекорякское поселение	X–XIII вв.	бухта Найденова, северный берег залива Один, за мысом Беринга, на косе
4	Древнекорякское поселение, п-ов Кони	X–XIII вв.	полуостров Кони
5	Древнекорякское поселение Орочан	-	Орочан, к юго-востоку от Сигланской кошки
6	Корякское поселение	XVI–XVII вв.	1,5 км от устья реки Сиглан
7	Корякское поселение	XVI–XVIII вв.	восточный берег Сигланской бухты, устье реки Сивуч, морские террасы
8	Древнекорякское поселение	-	устье реки Неривдан, на правобережной террасе
9	Группа древнекорякских памятников	-	мыс Трех Братьев
10	Древнекорякское поселение Кипкичу	-	восточное побережье острова Пьягина, мыса Японского, правый берег реки Кип-Кич
11	Древнекорякское поселение Варганчик (Чинчигу)	-	на косе Варганчик в южной части Ямской губы
12	Стоянка Токарева	-	юг залива Мотыклейский, берег бухты Токарева
13	Древнекорякское	-	северная часть залива Перевальный, остров

№ п/п	Наименование	Датировка	Местоположение
1	2	3	4
	поселение, остров Буян		Буян
14	Буюнда, стоянка	II тыс. лет до н. э.	Вершина водораздела рек Буюнда и Навленча у дороги
15	Недоразумения, стоянка	I тыс.лет до н.э.	остров Недоразумения, коса на территории рыбзавода
16	Спафарьева-2, стоянка	I тыс.лет до н.э.	остров Спафарьева, северная часть рыбзавода, коса
17	Спафарьева-1, стоянка	I тыс.лет до н.э.	остров Спафарьева, территория рыбзавода
18	Светлая, стоянка	начало I тыс.лет до н.э.	п-ов Старицкого, бухта Светлая, левый приустьевый мыс р. Светлый
19	Ольская стоянка	начало I тыс.лет до н.э.	п-ов Старицкого, м. Ольский, 500 м. к югу от маяка
20	Джугаджака	неолит	Тахтоямский сельсовет, восточный берег оз. Колхозного в истоках р. Джугаджага
21	Утро, стоянка	II тыс.лет до н.э.	Территория базы Верхне-Колымской экспедиции на ручье Сквозном -левом притоке р.Левая Яна
22	Окса, стоянка	I тыс.лет до н.э.	устье р.Окса
23	Батарейная, стоянка	I тыс.лет до н.э.	п-ов Старицкого, полуустьевые мысы р.Батарейная
24	Малкачан 1, стоянка	неолит	устье р. Малкача в Малкачанском заливе
25	Малкачан 2, стоянка	неолит	устье р. Малкача в Малкачанском заливе
26	Малкачан 3, стоянка	неолит	устье р. Малкача в Малкачанском заливе
27	Малкачан 4, стоянка	неолит	устье р. Малкача в Малкачанском заливе
28	Иретенская стоянка	неолит	устье р. Малкача в Малкачанском заливе
29	Ола 1, стоянка	неолит	устье р.Маякан в Малкачанском заливе
30	Ола 2, стоянка	неолит	правый берег р.Ола, напротив устья р.Маякан
31	Сердык, стоянка	неолит	мыс у бывшего п.Сердык
32	Усть-Колчаковский, стоянка	неолит	устье р.Колчаковский на берегу бухты Гертнера
33	Буюнда 2, стоянка	неолит	водораздел р. Буюнда-Нявленга