РЕШЕНИЕ

Собрания депутатов муниципального образования

«Кокшайское сельское поселение»

Cозыв 2 с. Кокшайск

Cессия 31 (внеочередная) 11 марта 2013 года

№ 176

Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» Звениговского муниципального района Республики Марий Эл

В целях формирования градостроительной стратегии муниципального образования «Кокшайское сельское поселение», направленой на создание благоприятной среды жизнедеятельности и обеспечения устойчивого развития поселения, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации , Федеральным законом от 6.10.2003года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании результатов публичных слушаний по проекту Генерального плана муниципального образования «Кокшайское сельское поселение», руководствуясь п.21. ст.6 Устава муниципального образования «Кокшайское сельское поселение», Собрание депутатов муниципального образования «Кокшайское сельское поселение»

 РЕШИЛО:

1.Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» приложение 1.

2. Настоящее решение вступает в силу после его обнародования.

Глава муниципального образования

«Кокшайское сельское поселение»

Председатель Собрания депутатов Ш.Г.Хабибрахманов

 приложение 1

 УТВЕРЖДЕНЫ

решением Собрания депутатов муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» Звениговского муниципального района

Республики Марий Эл

от «11» марта 2013 года № 176

**Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования**

**«Кокшайское сельское поселение»**

**Звениговского района Республики Марий Эл**

Кокшайск

2013

**Правила землепользования и застройки**

**муниципального образования «Кокшайское сельское поселение»**

**Звениговского муниципального района Республики Марий Эл**

**Преамбула**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» Звениговского муниципального района Республики Марий Эл (далее – Правила) являются муниципальным нормативным правовым актом «Кокшайского сельского поселения» Звениговского муниципального района Республики Марий Эл разработанным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, на основании схемы территориального планирования Республики Марий Эл и схемы территориального планирования Звениговского муниципального района.

Правила являются документом градостроительного зонирования территории Кокшайского сельского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Правила разработаны в целях:

1) создания благоприятной среды жизнедеятельности населения;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования «Кокшайское сельское поселение»;

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.

Правила регламентируют:

 - организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Кокшайское сельское поселение», в целях обеспечения открытости и доступ-ности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке;

- проведение градостроительного зонирования территории поселения и установление градостроительных регламентов;

- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капи-тального строительства физическими и юридическими лицами, предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разре-шенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовку и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления Кокшайского сельского поселения;

- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуа-тацию;

 - подготовку градостроительных оснований для принятия решений о резервировании земель, изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;

- муниципальный земельный контроль;

- порядок применения Правил;

- порядок внесения изменений в настоящие Правила.

Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными упол-номоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-истори-ческой среды, иными обязательными требованиями.

Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юриди-ческих лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градострои-тельную (строительную) деятельность на территории муниципального образования «Кокшайское сельское поселение».

# ЧАСТЬ ПЕРВАЯ

# ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

**Глава 1. Общие положения**

### Статья 1. **Основные понятия, используемые в Правилах**

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соот-ветствующей 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 пре-дельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капи-тального строительства;

**градостроительная** документация – документация о градостроительном планировании развития территории и поселений и об их застройке (Генеральный план, проект планировки территории, проект межевания территории);

**технические регламенты** **по организации территории, размещению, проекти-рованию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений[[1]](#footnote-2)\*** (далее – техни-ческие регламенты) – документы, устанавливающие обязательные для применения и испол-нения экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования к объектам технического регулирования (зданиям, строениям и сору-жениям или к процессам проектирования (включая изыскания), строительства, эксплуа-тации) в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юриди-ческих лиц, охраны окружающей среды, принятые международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установ-ленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке терри-тории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

**разрешенное использование** **земельных участков и объектов капитального строительства** – использование земельных участков и объектов капитального строи-тельства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Марий Эл, уполномоченными исполнительными органами исполнительной власти Звениговского муниципального района и администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент.

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о градостроительном регламенте, о границах и разрешенном использовании земельного участка, иную установленную Феде-ральным законом информацию, используемый как основание для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государ-ственных или муниципальных нужд, подготовки проектной документации для строи-тельства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно поль-зуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, парки, скверы, бульвары);

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

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сно-симых объектов капитального строительства);

**реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

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

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-техноло-гические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения стро-ительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответ-ствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

**заказчик** –уполномоченное застройщиком физическое или юридическое лицо,которое от его имени организует деятельность привлекаемых на основании договора лиц по выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, а также утверждает проектную документацию и проводит строительный контроль;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принад-лежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объ-ектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**подрядчик** – физическое и юридическое лицо, которое выполняет работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, подрядчик обязан иметь лицензию на осуществление им тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участ-ком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Феде-рации, нормативным правовым актом Республики Марий Эл, нормативным правовым актом администрации Кокшайского сельского поселения в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

**отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление от градостроительного регламента для конкретного (земельного участка, размеры которого меньше установленных градост-роительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки;

**публичные слушания** - это форма реализации прав населения муниципального образования (общественности) на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собраний для публичного обсуждения общественно значимых вопросов;

**оргкомитет** - это коллегиальный орган, сформированный на паритетных началах из должностных лиц органов местного самоуправления Кокшайского сельского поселения и представителей общественности, осуществляющий организационные действия по подготовке и проведению публичных слушаний;

**эксперты публичных слушаний** - это должностные лица органов местного самоуправления и представители общественности, обладающие специальными знаниями и принимающие участие в прениях на публичных слушаниях для аргументации своих рекомендаций по рассматриваемым вопросам.

**благоустройство** - комплекс проводимых на территории Кокшайского сельского поселения мероприятий, направленных на повышение эксплуатационных и эстетических характеристик территорий и предусматривающих один из видов работ (или их комплекс): архитектурно-планировочную организацию территории; озеленение; устройство архитектур-ного освещения, поливочного водопровода; размещение малых архитектурных форм, объ-ектов дизайна, рекламы, визуальной коммуникации и информации, произведений монумен-тально-декоративного искусства;

**обращение с отходами** - деятельность по сбору, накоплению, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов;

**высота здания, строения, сооружения** определяется высотой расположения верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа, а высота расположения этажа определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открыва-ющегося проема (окна) в наружной стене;

**многоквартирный жилой дом** – многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

**объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

**жилой дом квартирного типа малоэтажный** – многоквартирный жилой дом, высотой до четырех этажей включительно;

**жилые дома блокированной застройки** – жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на терри-торию общего пользования;

**зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеле-ные насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеле-нения городских улиц);

**зеленые насаждения ограниченного пользования** – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Кокшайского сельского поселения, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**процент застройки** – доля территории земельного участка, которая занята зданиями;

**процент озеленения (в применении к территории земельного участка)** – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, деревьями и т.д.);

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

**линии градостроительного регулирования -** линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки):

- красные линии;

- границы земельных участков;

- границы территориальных зон и подзон в их составе;

- границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических ком-муникаций;

- границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд;

- границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**приусадебный земельный участок** – земельный участок в границах населенного пункта, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

**автостоянка** – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для хранения автомототранспортных средств;

парковка – специально оборудованная площадка для временной стоянки транспортных средств.

### Статья 2. **Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические матери-алы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;

- помещения Правил в сети Интернет;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав графических материалов в администрации «Кокшайского сельского поселения».

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Марий Эл и нормативными правовыми актами муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» и Звениговского муниципального района и в порядке статьи 8 настоящих Правил.

Статья 3. **Градостроительные регламенты и их применение**

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. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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 документами территориального планирования Кокшайского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Кокшайское сельское поселение», документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования, с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. 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) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, 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.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Марий Эл или уполномоченными органами муниципального образования «Звениговский муниципальный район», органами муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» в соответствии с федеральными законами.

Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

7. Зоны выделены на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» (статья 29 настоящих Правил).

8. Вся территория в границах муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» разделена на территориальные зоны, показанные на карте градостроительного зонирования (статья 30 настоящих Правил).

К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (статья 32 настоящих Правил).

Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

 Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1. возможности сочетания в пределах одной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
2. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Кокшайского сельского поселения;
3. определенных Градостроительным кодексом Российской федерации территориальных зон;
4. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
5. планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документами по планировке территории;
6. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

 Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населенных пунктов в пределах Кокшайского сельского поселения;

- границам муниципального образования «Кокшайское сельское поселение»;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

9. На Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 30 настоящих Правил) выделяются зоны, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия, разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны статьей 32 настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статье 33 настоящих Правил.

11. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (статья 32 настоящих Правил);

- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в статье 33 настоящих Правил;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

12. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 32 настоящих Правил) включает:

 - основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов, не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке статьи 9 настоящих Правил;

- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом (статья 32 настоящих Правил), являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам статьи 9 настоящих Правил.

13. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне на основании документации по планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами, в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

При необходимости в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

14. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), иные объекты, предусмотренные статьей 32 настоящих Правил, являются всегда разрешенными, при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предусмотренные статьей 32 настоящих Правил, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящих Правил.

##

## Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления

## в силу Правил

### Статья 4. **Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей действующему законодательству, настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, признаются действительными.

3. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 32 настоящих Правил);

- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

### Статья 5. **Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

###

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры 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 или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

##

## Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

### Статья 6. **Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование**

### **и застройку, и их действиях**

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых органами местного самоуправления муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

- владея на правах собственности помещениями в многоквартирном доме, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи иные действия могут также регулироваться нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- размещение временных объектов (таких как автомобильные стоянки, малые архитектурные формы, остановочные комплексы и павильоны, площадки и элементы благоустройства, средства наружной рекламы и информации, объекты торговли и сферы услуг (киоски, павильоны, палатки, ларьки, веранды и т.п.), металлические гаражи и т.д.) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, и предоставляемых в краткосрочную аренду в порядке, установленном Временным порядком размещения (установки) временных построек на территории муниципального образования «Кокшайское сельское поселение».

- иные действия по землепользованию и застройке.

3. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» застройку и землепользование от имени государственных и муниципальных органов, выполняют требования действующего законодательства и настоящих Правил.

### Статья 7. **Комиссия по подготовке** **Правил. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил**

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муници-пального образования «Кокшайское сельское поселение» (далее также – Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом, обеспечивающим согласованные действия в администрации Кокшайского сельского поселения физических и юридических лиц, направленные на подготовку проекта Правил землепользования и застройки Кокшайского сельского поселения, внесение изменений в Правила землепользования и застройки Кокшайского сельского поселения, предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.Основными функциями Комиссии являются:

- принятие и рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил, по внесению изменений в Правила;

- проведение публичных слушаний по проекту Правил, по предложениям заинте-ресованных лиц о внесении изменений в Правила в порядке, определяемом Градо-строительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования «Кокшайское сельское поселение», положение о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Кокшайское сельское поселение»;

- осуществление подготовки заключений с рекомендациями в соответствии с поступившими от заинтересованных лиц предложениями о внесении изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения;

- обеспечение в проект Правил, Правила с учетом результатов публичных слушаний;

- принятие и рассмотрение заявлений от заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- направление сообщений о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка лил объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается такое разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается такое разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства применительно к которому запрашивается такое разрешение;

- принятие от участников публичных слушаний предложений и замечаний по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для включения их в протокол публичных слушаний;

- осуществление подготовки рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строитель-ства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений с указанием причин принятого решения на основании заключений о результатах публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществление иных функций, предусмотренных действующим законодательством.

3. Председателем Комиссии является глава администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение».

Персональный состав Комиссии формируется главой администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение».

На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по кон-кретному вопросу в случае, если он имеет прямую заинтересованность в решении рассмат-риваемого вопроса.

4. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- администрация «Кокшайское сельское поселение»

- иные уполномоченные органы.

5. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регули-ровать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с прове-дением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с зако-нодательством, [Уставом муниципального образования «Кокшайское сельское поселение»](http://capital.mari-el.ru/4/737_1.htm), настоящими Правилами и на основании положений об этих органах.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности специалиста администрации (землеустроителя) муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» входят:

- подготовка для главы администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» и Собрания депутатов муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении настоящих Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию настоящих Правил путем внесения в них изменений;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;

- участие в проверке документации по планировке территории на соответствие на-стоящим Правилам, техническим регламентам, градостроительным регламентам с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Россий-ской Федерации, границам территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границам зон с особыми условиями использования территорий;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 3 настоящих Правил;

- предоставление заключений, материалов по запросам Комиссии;

- ведение Карты градостроительного зонирования территории муниципального обра-зования и Карт зон с особыми условиями использования территорий, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в настоящих Правилах;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

7. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченные государ-ственные органы по охране и использованию объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

### Статья 8. **Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

###

### 1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях:

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности;

 - соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечения права участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности.

2. На публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в обяза-тельном порядке вносятся:

- проект генерального плана муниципального образования «Кокшайское сельское поселение»;

- внесение изменений в генеральный план муниципального образования «Кокшайское сельское поселение»;

Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний;

- проект Правил землепользования и застройки;

- внесение изменений в правила землепользования и застройки (статья 27 настоящих Правил);

- вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 9 настоящих Правил);

- вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (статья 10 настоящих Правил);

- проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации му-ниципального образования «Кокшайское сельское поселение» (ст. 13 настоящих Правил).

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муници-пального образования «Кокшайское сельское поселение», Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Кокшайское сельское поселение», настоящими Правилами.

4. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по воп-росам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

## Глава 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разре-шенного строительства, реконструкции

### Статья 9. **Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

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 качест-ве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и услов-но разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

 Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии градостроительным регламентом при условии соблюдения требований техни-ческих регламентов.

 4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

 Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивают внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае, если физическое или юридическое лицо запрашивает изменение основного разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, определенный статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, и соответствующей ей процедурой статьи 10 настоящих Правил.

 5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участ-ков 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.

### Статья 10. **Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

 1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строитель-ства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

 2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава госу-дарственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на стро-ительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

 Физические, юридические лица, заинтересованные в получение разрешения на условно разрешенный вид использования, обращаются в Комиссию с соответствующим заявлением.

 3. В заявлении может содержаться:

 1) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функци-онирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уров-не воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их опасности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;

 2) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.);

3) информация о правообладателях земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается указанное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных уча-стках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запра-шивается указанное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается указанное разрешение.

К заявлению могут прилагаться следующие документы:

- кадастровый паспорт земельного участка;

- правоустанавливающие документы на земельный участок и объекты капитального строительства, расположенные на нем;

- предпроектное предложение;

- градостроительный регламент.

4. При получении заявления Комиссия регистрирует заявление.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводится с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателем земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное решение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения.

участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

Заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разре-шения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Кокшайского сельского поселения в сети «Интернет».

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предо-ставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид ис-пользования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин приня-того решения и направляет их главе администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение».

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» в течение семи дней
со дня поступления рекомендаций Комиссии и подлежит опубликованию в порядке, уста-новленном для официального опубликования муниципальных правовых актов муни-ципального образования «Кокшайское сельское поселение» и иной официальной инфор-мации, и размещается на официальном сайте администрации Звениговского муниципального района и размещению в местах для обнародования на информационных стендах поселения.

 Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

 Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такового должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем до-стигнута договоренность об ином сроке.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в уста-новленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид исполь-зования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

 9. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид исполь-зования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

### Статья 11. **Порядок предоставления разрешения на 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 неблаго-приятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строи-тельства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконст-рукции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участ-ка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных пара-метров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление дол-жно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

 1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия охраны окружающей среды;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не нарушают права и законные интересы владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с Уставом муниципального образования Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Кокшайское сельское поселение», с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

 5. На публичные слушания персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно расположенных с земельным участком, относительного которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица.

 Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о пре-доставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строи-тельства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в пре-доставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение».

6. Глава администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселе-ние» в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи реко-мендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строи-тельства 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 5. Порядок осуществления действий по планировке территории и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам****.**

**Определение и предоставление технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения**

Статья 12. **Общие положения о планировке территории и формировании земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам**

 1. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» в соответ-ствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий, распоряжаются зем-лями, расположенными в границах Кокшайского сельского поселения за исключением:

 - случаев, когда распоряжение такими земельными участками отнесено законами Республики Марий Эл к компетенции исполнительного органа государственной власти Республики Марий Эл.

 - земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Республики Марий Эл.

Действия по планировке территории осуществляются в соответствии с градостро-ительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

 2. Для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования (только для строительства) свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

 3. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

 1) определены и установлены на местности границы земельного участка; посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утверж-денных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обре-менения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьей 32 настоящих Правил;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализаванию, электроснаб-жению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствую-щего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

4) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки, предоставляются копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового плана земельного участка.

5. Действия по планировке территории и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осущест-вляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муници-пального образования «Кокшайское сельское поселение»;

2) формирование земельных участков посредством кадастровых работ, осущест-вляемых в соответствии с земельным законодательством.

6. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства РФ от 29.12.2005 г. № 840).

Порядок заполнения градостроительного плана земельного участка определен приказом Минрегиона РФ от 11.08.2006 № 93.

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке в составе проектов межевания или в виде отдельного документа.

 Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьей 25 настоящих Правил.

 7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых паспортов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

 8. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельные участки, предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

###

### Статья 13**. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

2. Планировка территории в части выделения земельных участков осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в составе проектов планировки;

- проектов планировки с проектами межевания в составе проектов планировки;

- проектов планировки с проектами межевания в составе проектов планировки и гра-достроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

- проектов межевания вне состава проектов планировки;

- градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов.

3. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются главой администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» по его инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о под-готовке документации по планировке территории с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо:

а) посредством красных линий:

- выделить границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

- установить границы территорий общего пользования и земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

- определить границы зон действия публичных сервитутов;

б) установить параметры планируемого развития элементов планировочной струк-туры (плотность планируемой застройки соответствующей территории, характеристики сис-тем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и т.д.).

2) проекты межевания разрабатываются в границах элементов планировочной струк-туры, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда необходимо установить:

а) на застроенных территориях - границы застроенных земельных участков и границы незастроенных земельных участков застроенных территорий;

б) на подлежащих застройке территориях - границы незастроенных земельных участ-ков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капи-тального строительства федерального, регионального или местного значения.

3) Градостроительные планы земельных участков вне состава проектов межевания в виде отдельных документов могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

- градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

 - применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены посредством правил землепользования и застройки градостроительные регламенты.

 4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения докумен-тации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

### Статья 14. **Действия по планировке территории и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства**

 1. Действия по планировке территории и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» в рамках осуществляемых на основе утвержденного главой администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» плана реализации Генерального плана муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» и плана работ по планировке и межеванию на земельные участки территорий муниципального образования «Кокшайское сельское поселение»;

- по инициативе заявителей – физических и юридических лиц.

 2. Выполняемые по инициативе администрации муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» действия по планировке территории и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств бюджета поселения.

3. Подготовленная документация по планировке территории подлежит проверке администрацией Кокшайского сельского поселения на соответствие требованиям части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

По результатам проверки администрация Кокшайского сельского поселения прини-мает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе администрации Кокшайского сельского поселения или об отклонении такой докумен-тации и о направлении ее на доработку.

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы админи-страции Кокшайского сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

4. Глава администрации Кокшайского сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает правовой акт об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации.

5. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

6. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» Собрание депутатов муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строи-тельства.

7. Один экземпляр копии утвержденной документации по планировке территории подлежит передаче в отдел архитектуры и муниципального хозяйства администрации Звениговского муниципального района для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

### Статья 15. **Действия по планировке территории и формированию земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции объектов капитального строительства**

1. В соответствии с законодательством, право осуществлять реконструкцию объектов капитального строительства – зданий, строений, сооружений, имеют только собственники таких объектов, обладающие к тому же зарегистрированными в установленном порядке правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

Лица, владеющие объектами капитального строительства на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, вправе осуществлять их реконструкцию только при наличии соответствующего согласия собственников таких объектов.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в связи с реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, могут проявлять инициативу по отношению к земельным участкам на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изме-нений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальной зоне, на которой расположен земельный участок с объектом капитального строительства, в отношении которого предполагается осуществление реконструкции;

- подготовки документации по планировке соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, осуществляют реконструкцию принадлежа-щих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 51, 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Собственники объектов недвижимости, обладающие правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, имеют право осуществлять реконструкцию принадле-жащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 51, 52 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

1) размеры образованных земельных участков не будут превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не будут меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земель-ных участков.

Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.

Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования муници-пального образования «Кокшайское сельское поселение».

2) подготовки и утверждения в установленном порядке проектной документации в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков;

3) получения положительного заключения государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительного заклю-чения государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) получения разрешения на строительство, выдаваемого администрацией муници-пального образования «Кокшайское сельское поселение».

4. Органы местного самоуправления муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» могут проявлять инициативу по отношению к земельным участкам на застроенных территориях в целях реконструкции расположенных на таких земельных участках объектов капитального строительства путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальной зоне, на которой расположен земельный участок с объектом капитального строительства, в отношении которого предполагается осуществление реконструкции;

- обеспечения подготовки документации по планировке соответствующей территории.

###

### Статья 16. **Действия по планировке территории и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства**

1. Действия по планировке территории и формированию земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществ-ление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного исполь-зования из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собст-венности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях, осуществляются:

- по инициативе органов местного самоуправления поселения;

- по инициативе заявителей.

2. Отдел архитектуры и муниципального хозяйства и комитет по управлению муниципальным имуществом администрации Звениговского муниципального района в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана муниципального образования «Кокшайское сельское поселение» и настоящими Правилами в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, могут:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для подготовки и формирования земельного участка в целях проведения, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

 а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном статьей 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Победитель аукциона осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

###

### Статья 17. **Выделение земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки**

 1. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Звениговского муниципального района».

Формирование земельных участков, накоторых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, из состава неразделенных на земельные участки застроенных территорий осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

 2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляется по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 15 настоящих Правил;

2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельный участок, на котором расположен данный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;

3) администрации Кокшайского сельского поселения которая в соответствии с муниципальным нормативным правовым актом Кокшайского сельского поселения обеспечивает:

 - выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме, в общую долевую собственность земельного участка, на котором расположен указанный дом, иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 5 данной статьи настоящих Правил;

- предоставление физическим и юридическим лицам свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке Кокшайского сельского поселения для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собствен-ности, - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 14 настоящих Правил;

 3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, накоторых расположены много-квартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, иные здания, строения, сооружения, осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

 Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 13 настоящих Правил.

 При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, дости-гаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

- права и законные интересы третьих лиц, которые не могут быть нарушены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем возведения ограждений), и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

 В проектах межевания, помимо установления границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений, фиксируются границы свободных от застройки и прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

 При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земель-ных участков подготавливаются управлением архитектуры администрации Звениговского района на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана зе-мельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

 4. В целях реализации права приобретения в собственность земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объ-екты недвижимого имущества, уполномоченное общим собранием собственников помеще-ний в многоквартирном доме лицо обращается в администрацию Кокшайского сельского поселения с заявлением о формировании такого земельного участка.

 Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории осуществляется администрацией Кокшайского сельского поселения.

 5. Администрация Кокшайского сельского поселения на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и заявления лица, уполномоченного общим собранием собственников, обеспечивает формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Статья 18. **Порядок предварительного согласования места размещения объекта. Акт о выборе земельного участка**

1. Граждане или юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, могут обратиться в администрацию Кокшайского сельского поселения с заявлением о выборе земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта.

В данном заявлении должны быть указаны назначение и параметры объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

2. Выбор земельного участка на основе документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями обес-печивает администрация Кокшайского сельского поселения.

3. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные органом местного самоуправления схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане лил кадастровой карте соответствующей территории.

4. На стадии выбора земельного участка лицо, для которого подготовлен акт о выборе земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта, может провести учет всех имеющихся на выбираемом земельном участке зеленых насаждений путем оформления подеревной инвентаризации, включающей инвентаризационный план, инвентаризационную ведомость зеленых насаждений и акт предварительного осмотра зеленых насаждений.

5. Администрация Кокшайского сельского поселения информирует население о воз-можном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительствав порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Кокшайского сельского поселения в сети «Интернет».

6. По результатам рассмотрения документов глава администрации Кокшайского сельского поселения принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

7. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

8. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является для главы администрации Кокшайского сельского поселения основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

9. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском населенном пункте в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

### Статья 19. **Выбор земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления физическим, юридическим лицам для размещения (установки) временных построек, не являющихся объектами капитального строительства**

###

1. Земельные участки, предоставляемые гражданам и юридическим лицам для размещения (установки) временных построек, не могут использоваться для возведения зданий, строений, сооружений и иных объектов капитального строительства, прочно связанных с земельным участком и относящихся к недвижимому имуществу, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. Земельные участки для размещения (установки) временных построек предоставляются с учетом существующей градостроительной ситуации. Объекты торговли и сферы услуг, остановочные комплексы, средства наружной рекламы и информации, автомобильные стоянки могут размещаться на территориях общего пользования.

3. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, парки, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории.

4. Работу по выбору земельных участков для размещения (установки) временных построек в соответствии с санитарными, экологическими, противопожарными и градострои-тельными требованиямииз земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе из состава территорий общего пользования, в целях предо-ставления физическим, юридическим лицам для размещения (установки) временных пост-роек, не являющихся объектами капитального строительства, осуществляет администрация Кокшайского сельского поселения.

5. Земельные участки, расположенные на территориях общего пользования, предоставляются физическим, юридическим лицам в аренду до 10 лет в порядке, установленном нормативным актом администрации Кокшайского сельского поселения

Статья 20. **Определение и предоставление технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения**

1. Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия),предусматривающие максимальную нагрузку и сроки под-ключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обес-печения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение, определяются в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

2.Информация о технических условиях указывается в составе градостроительных планов земельных участков.

3. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям ин-женерно-технического обеспечения установлен постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 года № 83 «Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

 Технические условия определяются и предоставляются организацией, осущест-вляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым планируется подключение объектов капитального строительства, по заявкам:

1) отдела архитектуры администрации Звениговского муниципального района – в случаях принятия администрацией Звениговского района решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства;

2) правообладателя земельного участка, имеющего намерение осуществить реконст-рукцию объекта капитального строительства или подключение построенного объекта капи-тального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и если технические условия для его подключения отсутствовали либо истек срок их действия, а также в случаях истечения срока действия технических условий, выданных администрацией Звениговского муниципального района в составе документов о предоставлении земельного участка.

В случае, если подключение объекта капитального строительства возможно только к существующим сетям инженерно-технического обеспечения, принадлежащим на праве собственности или на ином законном основании лицу, которое является потребителем соответствующего вида ресурсов (далее - основной абонент), технические условия такого подключения могут быть выданы основным абонентом по согласованию с ресурсоснабжающей (сетевой) организацией, к чьим объектам присоединены принад-лежащие основному абоненту сети инженерно-технического обеспечения.

4. Срок действия предоставленных технических условий устанавливаются органи-зациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

5. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обес-печения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

6. Администрация Кокшайского сельского поселения не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предо-ставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

**Глава 6. Развитие застроенных территорий Кокшайского сельского поселения**

Статья 21. **Предоставление земельных участков для строительства в границах застроенных территорий, в отношении которых принято решение о развитии**

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления главе администрации Кокшайского сельского поселения:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части дополнения и изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации Кокшайского сельского поселения, в том числе с учётом предложений, определённых подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи.

3. Необходимым условием для принятия решения о развитии застроенной территории является обязательное наличие:

1) настоящих Правил, действие которых в части градостроительных регламентов распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных главой администрации Звениговского муниципального района расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

4. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальной адресной программы, утверждённой Собранием депутатов Кокшайского сельского поселения,

На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в пункте 4 настоящей статьи.

6. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учёту положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включённые в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путём выкупа, для государственных или муниципальных нужд за исключением случаев, определённых:

1) подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда, после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в собственности Республики Марий Эл или собственности муници-пального образования «Кокшайское сельское поселение» законом Республики Марий Эл установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путём выкупа, для государ-ственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определённых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами 1) и 2) настоящего пункта.

7. Администрация Кокшайского сельского поселения может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижи-мости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих террито-риях;

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива администрации Кокшайского сельского поселения может проявляться в форме:

- подготовки проектов муниципальных адресных программ, содержащих предло-жения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение Собранию депутатов Кокшайского сельского поселения;

- подготовки в соответствии с генеральным планом Кокшайского сельского поселе-ния, планом реализации генерального плана Кокшайского сельского поселения, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решения об использовании процедур развития застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

- обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

- обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подго-тавливаются к принятию решения о развитии застроенных территорий, а также необходимых документов для проведения аукционов на право заключить договоры о развитии застроенных территорий;

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

- проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

## Глава 7. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструк-ция объектов капитального строительства

Статья 22.**Архитектурно-строительное проектирование**

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки про-ектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участ-ка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строитель-ства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов (далее также - капитальный ремонт).

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконст-рукции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. В проектной документации должны быть учтены:

- все существующие на земельном участке зеленые насаждения;

- зеленые насаждения, удаляемые в процессе строительства, реконструкции;

- зеленые насаждения, удаление которых не предусматривается.

4. Подготовку проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (подрядчик).

Отношения между застройщиками или заказчиками и подрядчиками регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется исполнителем на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий, проведенных не более 2-х лет до дня подпи-сания договора (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий).

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потреб-ностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавли-вается Правительством Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками или заказчиками и физическими, юридическими лицами (подрядчиками), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками или заказчиками и подрядчиками инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законода-тельством, ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Феде-рации.

8. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании дого-вора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разреше-нием на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застрой-щиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспер-тизы проектной документации.

### Статья 23. **Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, пре-дусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей 51 Градостроительного кодекса Российской федерации.

3. На территории Кокшайского сельского поселения разрешение на строительство на земельном участке, не указанном в пункте 4 настоящей статьи, подготавливается, подписывается и выдается администрацией Кокшайского сельского поселения.

На земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Марий Эл или администрацией в соответствии с их компетенцией.

4. Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Марий Эл или администрацией для строительства, реконструкции объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

5. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию Кокшайского сельского поселения или, в определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях, в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполни-тельной власти, орган исполнительной власти Республики Марий Эл, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предус-мотренные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Администрация Кокшайского сельского поселения течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям.

В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешен-ного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка нам соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и уведомляет о принятии заявителя.

6. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

7. Администрация Кокшайского сельского поселения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

9. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию Кокшайского сельского поселения сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

10. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом органи-зации строительства объекта капитального строительства.

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией Кокшайского сельского поселения по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

11. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, при этом по заявлению лица, к которому перешли права на земельный участок, могут вноситься изменения в разрешение на строительство.

12. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

13. Жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное без получения на это разрешения на строительство, является, согласно ст. 222 Гражданского кодекса РФ, самовольной постройкой.

14. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие из-менения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безо-пасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, рекон-струкции, установленные градостроительным регламентом;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Феде-рации, законодательством Республики Марий Эл о градостроительной деятельности, полу-чение разрешения на строительство не требуется.

15. Во всех случаях уничтожение и повреждение сельских зеленых насаждений разрешается производить по согласованию со специально уполномоченным органом по охране зеленых насаждений, после возмещения компенсационной стоимости, в порядке, устанавливаемом Положением об использовании и охране зеленых насаждений на территории муниципального образования «Кокшайское сельское поселение».

###

### Статья 24. **Строительство, реконструкция объекта капитального строительства**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо подрядчик.

2. Индивидуальный предприниматель или юридическое лицо вправе выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при наличии выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким работам.

3. Перечень видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

4. При осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства подрядчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, а также передать подрядчику материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. К данным документам могут прилагаться материалы по защите зеленых насаждений.

При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

5. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, при осуществлении строительства объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Марий Эл извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Лицо, осуществляющее строительство, обязано:

- осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции подрядчиком), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия;

- обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию;

- проводить строительный контроль;

- обеспечивать ведение исполнительной документации;

- извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке;

- обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков;

- обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

7. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной докумен-тации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8. Автор произведения архитектуры, градостроительства или садово-паркового искусства имеет право на осуществление авторского надзора за строительством здания или сооружения либо иной реализацией соответствующего проекта.

Порядок осуществления авторского контроля и авторского надзора устанавливается федеральным органом исполнительной власти по архитектуре и градостроительству.

9. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

10. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капи-тального строительства для реконструкции, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

11. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача резуль-тата работ подрядчиком и приемка его застройщиком или заказчиком.

По результатам приемки застройщик или заказчик подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подпи-сании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком или заказчиком.

12. После подписания обеими сторонами акта приемки застройщик или заказчик направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

### Статья 25. **Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. 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, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Марий Эл или в админи-страцию Кокшайского сельского поселения, выдавшее разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка. Предоставление данного документа для ввода объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если разрешение на строительство выдано до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта подрядчиком);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконстру-ированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной доку-ментации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (подрядчиком и заст-ройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капи-тального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подпи-санные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отре-монтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (подрядчиком и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В том случае, если разрешения на строительство выдавались на отдельные этапы строительства, реконструкции объекта капитального строительства, то указанное заключение органа государственного строительного надзора должно быть приложено к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию каждого этапа строительства, рекон-струкции.

4. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо преду-смотренных частью 3 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в пунктах 3 и 4 настоящей статьи документы.

5. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обес-печить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разре-шение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в пункте 3 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроитель-ного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации.

Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

5) невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Марий Эл или администрацию Кокшайского сельского поселения, выдавшие разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в администрацию Кокшайского сельского поселения, выдавшего разрешение на строитель-ство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изме-нений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

10. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного учета.

Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ « О государственном кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

## Глава 8. Порядок внесения изменений в Правила

### Статья 26. **Действие Правил по отношению к Генеральному плану Кокшайского сельского поселения и документации по планировке территории**

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

2. Администрация Кокшайского сельского поселения после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части, установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке, может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

- развитии застроенных территорий.

### Статья 27. **Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации Кокшайского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Кокшайского сельского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила могут вноситься:

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

2) органами исполнительной власти Республики Марий Эл в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строи-тельства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципальных районов, поселений, имеющих общую границу с Кокшайским сельским поселением в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Звениговского муниципального района в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Звениговского муниципального района»;

5) органами местного самоуправления Кокшайского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Кокшайского сельского поселения;.

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляются в комиссию.

4. Комиссия направляет в администрацию Кокшайского сельского поселения предложения о внесении изменений в Правила.

5. Администрация Кокшайского сельского поселения осуществляет проверку о внесе-нии изменений в правила на соответствие требованиям технических регламентов, Гене-ральному плану Кокшайского сельского поселения, схеме территориального планирования Звениговского муниципального района, схеме территориального планирования Республики Марий Эл.

6. Комиссия, основываясь на результатах проверки, указанной в пункте 5 настоящей статьи, в течении 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 администрации Кокшайского сельского поселения.

7. Глава администрации Кокшайского сельского поселения, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, 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.

8. проект о внесении изменений в Правила подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в установленном порядке.

9. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила, комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект и представляет его главе администрации Кокшайского сельского поселения.

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

10. Глава администрации Кокшайского сельского поселения в течении 10 дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных обязательных приложений должен принять решение о направлении проекта в Собрание депутатов Кокшайского сельского поселения или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Собрание депутатов Кокшайского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект или направить его главе администрации Кокшайского сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

12. В случае принятия Собранием депутатов Кокшайского сельского поселения решения об утверждении проекта о внесении изменений в Правила, внесенные изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Кокшайского сельского поселения, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Кокшайского сельского поселения в сети «Интернет».

13. При рассмотрении Комиссией изменений частей второй и третьей Правил, касающихся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, могут учитываться заключения отдела архитектуры и муниципального хозяйства администрации Звениговского муниципального района.

14. При рассмотрении комиссией изменений статей 30, 33, 34 Правил могут учитываться заключения уполномоченных государственных и муниципальных органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

## Глава 10. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

###

### Статья 28. **Ответственность за нарушение Правил**

Лица, виновные в нарушении положений настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ЧАСТЬ ВТОРАЯ**

# КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

### Статья 29. **Карта градостроительного зонирования территории Кокшайского сельского поселения**

### Карта градостроительного зонирования (приложение 1) выполнена на основании Генерального планаКокшайского сельского поселения на всю территорию муниципального образования Кокшайское сельское поселение. На Карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон.

**ЧАСТЬ ТРЕТЬЯ**

 **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Cтатья 30.  **Перечень территориальных зон. Территориальные зоны**

|  |  |
| --- | --- |
| **Код зоны** | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**  |
| **Ж-1** | Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами |
| **Ж-2** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| **Ж-3** | Зона застройки блокированными жилыми домами |
| **Ж-4** | Зона садоводств и дачных участков |
| **Ж-5** | Зона развития жилой застройки |
|  | **ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**  |
| **О-1** | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| **О-2** | Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты |
| **О-3** | Зона развития застройки общественно-делового назначения |
| **ОЖ** | Общественно-жилая зона |
|  | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**  |
| **П-1** | Зона производственно-коммунальных объектов  |
| **П-2** | Зона развития производственных объектов |
| **Т-1** | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
| **Т-2** | Зона объектов инженерной инфраструктуры и коммунального назначения |
|  | **РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**  |
| **Р-1** | Зона зеленых насаждений общего пользования |
| **Р-2** | Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма |
| **Р-3** | Зона спортивных комплексов и сооружений |
| **Р-4** | Зона пляжа |
| **Р-5** | Зоны особо охраняемых природных территорий |
|  |  |
|  | **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**  |
| **C-1** | Зона кладбищ |
| **C-2** | территории постороннего пользования |
|  | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **СХ** | Зона сельскохозяйственных угодий |
|  | **ПРОЧИЕ ЗОНЫ** |
| **ЛФ** | Зона лесного фонда |
| **ВО** | Зона водных объектов |

Статья 31. **Градостроительные регламенты по минимальному количеству мест на стоянках для временного хранения легковых автомобилей, максимальному проценту застройки в границах земельного участка, предельному количеству этажей зданий, строений, сооружений, предельным размерам земельных участков, максимальному коэффициенту озеленения, видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строи-тельства, реконструкции**

**Минимальное количество мест на стоянках для временного хранения**

**легковых автомобилей**

|  |  |
| --- | --- |
| **Объекты капитального строительства** | **Минимальное количество мест** |
| Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства | 1 место на земельный участок |
| Многоквартирные дома | 1 место на 80 кв.м. общей площади жилья |
| Объекты образования, физической культуры и спорта, объекты обслуживающей, админи-стративной, общественной, производствен-ной деятельности | 1 место на 4 – 5 работников, а также 1 место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве |
| Гостиницы, кемпинги | От 9 до 13 мест на 100 мест |
| Объекты здравоохранения и социального обеспечения | 1 место на 20 койко-мест, а также 1 место на 5 работников |
| Объекты рекреации | 3 места на 1,0 га территории участка |
| Кладбища | От 10 до 20 мест на 1,0 га территории участка |

На территориях общего пользования автостоянки допускается размещать при условии выполнения требований действующих нормативов по организации движения транспорта и размещению инженерных коммуникаций и озеленению улиц.

**Максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, предельные размеры земельных участков, максимальный коэффициент озеленения**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Код зо-ны | Назначение зон | Макси-мальный процент застройки | Предельное ко-личество этажей зданий, строений, сооружений | Предельные размеры земельных участков, га | Минималь-ный коэф-фициент озеленения |
| **Ж-1** | жилые дома смешанной этажности 2-5 этажей(6 эт-мансардный) | 50 | 5 | не устанав-ливаются | 20 |
| **Ж-2** | индивидуальные жилые дома в 2-3 этажа | 50 | 3 | 0,15 | 20 |
| **Ж-3** | блокированные жилые дома в 2-3 этажа | 50 | 3 | 0,06-0,15 | 20 |
| **Ж-4** | садоводство и огородниче-ство | 50 | 3 | 0,06-0,15 |  |
| **Ж-5** | развитие жилой застройки | 50 | определяется проек-тами планировки |  | 20 |
| **О-1** | делового, общественного и коммерческого назначения | 50 | 2 |  | 10 |
| **О-2** | учреждения зравоохране-ния и социальной защиты | 50 | 2 |  | 10 |
| **П-1** | производственно-коммунальные объекты  | 60 |  |  |  |
| **Т-1** | объекты транспортнойинфраструктуры |  |  |  |  |
| **Т-2** | объекты инженерной ин-фраструктуры и комму-нального назначения |  |  |  |  |
| **Р-1** | зеленые насаждения об-щего пользования |  | определяется проек-тами планировки |  | 50 |
| **Р-2** | объекты санаторно-куро-ртного лечения, отдыха и туризма | 30 |  |  | 50 |
| **Р-3** | спортивные комплексы и сооружения | 50 |  |  | 10 |
| **Р-4** | пляжи | не устана-вливается |  |  | 20 |
| **Р-5** | особо охраняемые при-родные территории | не устана-вливается |  |  |  |
| **C-1** | Зона кладбищ | не устана-вливается |  |  |  |
| **C-2** | территории постороннего пользования | не устана-вливается |  |  |  |

Примечание: максимальный процент застройки земельных участков в случае отсутствия необходимости организации строительной площадки и постоянного размещения строительной техники (при строительстве гаражей, лоджий, небольших пристроек и т.п.) может достигать 100 %.

**1. Перечень градостроительных регламентов по видам использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1). Жилые здания**

- Многоквартирные жилые дома в 2-5 (6 эт. – мансардный)

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками

- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа

- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа

- Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками

- Жилые дома для обслуживающего персонала

- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов

- Общежития, связанные с производством и образованием

- Садовые и дачные дома

- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексес жилыми зданиями

**2). Административно-хозяйственные, деловые и общественные здания,**

**строения и сооружения:**

**-** многофункциональные деловые и обслуживающие здания

- здания кредитно-финансовых учреждений

- здания проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций

- здания учреждений образования

- здания учреждений здравоохранения

- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания и сооружения

- здания учреждений искусства, культурно-зрелищные, культурно-просветительские

- конфессиональные объекты

- здания предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания

- здания предприятий связи

- базовые станции связи

- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства

- здания правоохранительных органов и силовых структур

3). Здания, строения и сооружения для хранения и обслуживания транспортных средств

4). Здания, строения и сооружения производственных, коммунально-складских и инженерно-технические объектов

5). Режимные объекты

6). Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости

7). Объекты ритуального назначения

8). Прочие объекты

9). Природно-рекреационные территории

10). Территории озеленения

11). Территории и объекты сельскохозяйственного назначения

**3. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков**

**Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ, МАЛОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖ-НЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки многоквартирными жилыми домами, малоэтаж-ными и средне этажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования**

* Многоквартирные жилые дома в 5 этажей (6 эт.- мансардный)
* Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
* Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
* Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа
* Блокированные жилые дома на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
* Блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми участками
* Здания учреждений образования
* Здания учреждений здравоохранения

- Здания правоохранительных органов и силовых структур

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Детские площадки, площадки для отдыха
* Площадки для выгула собак
* Хозяйственные площадки
* Парковки

- Места накопления твердых бытовых отходов

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов;

* Насосные станции

**Условно разрешенные виды использования**

* Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 этажей (6 мансардный)
* Здания аптек
* Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
* Административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения
* Конфессиональные объекты
* Здания гостиниц
* Здания учреждений социальной защиты
* Спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения
* Здания учреждений культуры и искусства
* Здания предприятий торговли
* Культурно-зрелищные и культурно-развлекательные объекты
* Объекты бытового обслуживания

- Здания предприятий общественного питания

* Временные торговые объекты

- Здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства

* Надземные автостоянки закрытого и открытого типа

- Подземные автостоянки

- Базовые станции сотовой связи

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магист-ральных дорог до линии регулирования жилой застройки  | м | 50 |
| 2 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магис-ральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП II23-03-2003  | м | 25 |
| 3 | Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 4 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений сооружений. Допускается исключать минимальный отступ от красной линии в случае ее прохождения по территории земельного участка в условиях сложившейся застройки | м | 5 |
| 5 | Минимальное расстояние от территории детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий  | м | 25 |
| 6 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа | м | 15 |
| 7 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа | м | 20 |
| 8 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат | м | 10 |
| 9 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 5 этажей ( и 5 м на дополнительный этаж) |  | 25 |
| 9 | Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) | м | 10,5+n |
| 10 | Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) | м | 7,5 |
| 11 | Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) | м | 4 |
| 12 | Минимальная суммарная ширина боковых дворов | м | 8 |
| 13 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 14 | Максимальная высота здания средней этажности | м | 15  |
| 15 | Максимальная высота жилых зданий | м | 27 |
| 16 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомо-гательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 17 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомо-гательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости  | м | 8 |
| 18 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магистраль-ных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 7 |
| 19 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 4 |
| 20 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях опреде-ления места допустимого размещения зданий, сооружений | м | 3 |

**Ж-3 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования**

* Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
* Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3
* Здания учреждений образования
* Здания учреждений здравоохранения
* Здания правоохранительных органов и силовых структур

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Детские площадки, площадки для отдыха
* Площадки для выгула собак
* Хозяйственные площадки
* Парковки
* Места накопления твердых бытовых отходов

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов;

* Насосные станции

**Условно разрешенные виды использования**

* Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
* Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
* Блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками
* Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
* Здания Аптек
* Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
* Административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения
* Спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения
* Здания учреждений культуры и искусства
* Конфессиональные объекты
* Объекты бытового обслуживания

- Здания предприятий общественного питания

* Временные торговые объекты

- Базовые станции сотовой связи

* Надземные автостоянки закрытого и открытого типа

- Подземные автостоянки

- Базовые станции сотовой связи

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц в условиях сложившейся застройки в случае прохождения красной линии по территории земельного участка допускается минимальное расстояние исключать. Допускается размещение гаража по границе земельного участка, ориентированной в сторону улицы, с учетом противопожарных требований | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до края проезда. Допускается размещение гаража по границе земельного участка, ориентированной в сторону проезда, с учетом противопожарных требований | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка  | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 6 | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |

Примечание:

Минимальное расстояние от дома до границ соседнего участка при соблюдении технических регламентов может быть уменьшено до 1 м.

**Ж-4 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ**

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования**

* Садовые и дачные дома

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
* Постройки для содержания мелких животных
* Сады, огороды, палисадники
* Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
* Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
* Гостевые автостоянки

**Условно разрешенные виды использования**

* Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками
* Пункты оказания первой медицинской помощи
* Спортивные площадки
* Отделения, участковые пункты милиции
* Аптеки
* Сезонные обслуживающие объекты
* Конфессиональные объекты
* Магазины
* Временные торговые объекты

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц. Допускается размещение гаража по границе земельного участка, ориентированной в сторону улицы, с учетом противопожарных требований  | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до края проезда. Допускается размещение гаража по границе земельного участка, ориентированной в сторону проезда, с учетом противопожарных требований | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от жилого дома или строения до соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы | м | 4 |
| 5 | Минимальное расстояние от других построек | м | 1 |
| 6 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) | м | 6 |
| 7 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с дере-вянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорю-чими и негорючими материалами | м | 8 |
| 8 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строе-нииями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из него-рючих, трудногорючих и горючих материалов | м | 15 |
| 9 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из дре-весины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудно-горючих и горючих материалов. | м | 10 |
| 10 | Минимальные противопожарные расстояния между жилыми домами и строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с дере-вянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорю-чими и негорючими материалами и домами, жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов. | м | 10 |

**Ж-5 – ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

В зависимости от параметров планируемого развития расположенных в данной зоне элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки, зона может быть предназначена, для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-1), для застройки блокированными (Ж-2) и индивидуальными жилыми домами (Ж-3), и на такую зону будут распространяться соответствующие градостроительные регламенты.

**ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**О-1 - ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения.

**Основные виды разрешенного использования**

* Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения
* Кредитно-финансовые учреждения
* Судебные и юридические органы
* Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
* Здания гостиниц
* Информационные туристические центры
* Физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения
* Здания организаций культуры, искусства и туризма
* Здания культуры и искусства локального и районного значения
* Здания социальной защиты
* Здания предприятий торговли
* Рынки
* Здания предприятий общественного питания
* Здания объектов бытового обслуживания
* Здания предприятий связи
* Здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства
* Здания предприятий правоохранительных органов и силовых структур
* Пожарные части
* Здания ветлечебниц
* Здания организаций здравоохранения
* Здания организаций образования

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Парковки
* Места накопления твердых бытовых отходов

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов;

* Насосные станции

**Условно разрешенные виды использования**

* Многоквартирные жилые дома в 2-5 этажа
* Детские площадки, площадки для отдыха
* Площадки для выгула собак
* Хозяйственные площадки
* Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)
* Конфессиональные объекты
* Здания торговых комплексов
* Временные торговые объекты
* Надземные автостоянки закрытого и открытого типа

- Подземные автостоянки

- Объекты обслуживания транспорта

- Базовые станции сотовой связи

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магист-ральных дорог до линии регулирования жилой застройки | м | 50 |
| 2 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магист-ральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих трубования СНиП 23-03-2002  | м | 25 |
| 3 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 4 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 5 | Минимальное расстояние от территорий детских дошкольных учреж-дений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 6 | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5- этажных зданий) | м | 4 |
| 7 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 8 | Максимальная высота здания | м | 21 |
| 9 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомо-гательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 10 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомо-гательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 11 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 12 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях опреде-ления места допустимого размещения зданий, строений, сооружений  | м | 3 |

**О-2 - ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ**

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты а также обслуживающих объектов, дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

**Основные виды разрешенного использования**

* Здания стационаров
* Здания амбулаторно-поликлинических учреждений
* Здания станций скорой помощи
* Здания аптек
* Здания пунктов оказания первой медицинской помощи
* Здания учреждений социальной защиты
* Прочие здания и сооружения медицинского назначения

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

**-** Места накопления твердых бытовых отходов

- Парковки

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов;

* Насосные станции

**Условно разрешенные виды использования**

* Здания стационаров специального назначения
* Конфессиональные объекты
* Многоквартирные жилые дома 5-6 этажные
* Надземные автостоянки закрытого и открытого типа

- Подземные автостоянки

- Базовые станции сотовой связи

**П-1 - ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов опасности, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

**Основные виды разрешенного использования**

* Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов опасности;
* Объекты складского назначения IV-V классов опасности
* Здания объектов для обслуживания транспорта

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Административно-хозяйственные, деловые и общественные здания многофункцио-нального назначения
* Здания судебных и юридических органов
* Здания кредитно-финансовых учреждений

- Здания поликлиник, медицинских центров, медицинских кабинетов

- Здания аптек

* Спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и спортивно-оздоровительные здания, строения, сооружения
* Конфессиональные объекты

- Здания рынков

- Здания крупных торговых комплексов

- Здания торгово-выставочных комплексов

- Временные объекты торговли

- Здания предприятий общественного питания

- Здания объектов бытового обслуживания

* Здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства
* Здания правоохранительных органов и силовых структур
* Пожарные части
* Здания ветлечебниц
* Места накопления твердых бытовых отходов
* Парковки

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов

* Насосные станции

**Условно разрешенные виды использования**

* Общежития, связанные с производством и образованием
* Здания гостиниц
* Надземные автостоянки закрытого и открытого типа
* Подземные автостоянки
* Базовые станции сотовой связи

**П-2 - ЗОНА РАЗВИТИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ**

Зона предназначена для застройки новыми производственными объектами

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

**Т-1 - ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона выделяется для размещения объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

**Основные виды разрешенного использования**

* Здания, строения, сооружения и коммуникации автомобильного транспорта
* Объекты обслуживания транспортных средств
* Иные объекты транспортной инфраструктуры

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Временные объекты торговли

- Некапитальные объекты общественного питания

- Общественные туалеты

* Места накопления твердых бытовых отходов
* Парковки

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов

* Насосные станции

**Условно разрешенные виды использования**

* Многофункциональные деловые и общественные здания
* Здания гостиниц
* Здания предприятий торговли
* Здания предприятий общественного питания
* Пожарные части
* Организация, учреждения, управления
* Здания информационных туристических центров
* Базовые станции сотовой связи

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магист-ральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений магистральных улиц при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц мест-ного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 4 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях опреде-ления места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

**Т-2 -ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ И ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Зона выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требований специальных нормативов и правил.

**Основные виды разрешенного использования**

* Здания, строения, сооружения и коммуникации автомобильного, трубопроводного транспорта, связи
* Объекты коммунального хозяйства и инженерно-технического обеспечения
* Объекты обслуживания транспортных средств
* Иные объекты инженерной инфраструктуры

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Временные объекты торговли

- Некапитальные объекты общественного питания

- Общественные туалеты

* Места накопления твердых бытовых отходов
* Парковки

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов

* Насосные станции

**Условно разрешенные виды использования**

* Многофункциональные деловые и общественные здания
* Здания гостиниц
* Здания предприятий торговли
* Здания предприятий общественного питания
* Пожарные части
* Объекты складского назначения
* Организация, учреждения, управления
* Здания информационных туристических центров
* Базовые станции сотовой связи

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магист-ральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц мест-ного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 4 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях опреде-ления места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

**РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ**

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха, туризма, занятий физкультурой и спортом, проведения досуга населения, а также размещения объектов, обеспечивающих эти цели.

**Р-1 - ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

 Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

**Основные виды разрешенного использования**

* Скверы, сады, бульвары
* Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
* Детские площадки, площадки для отдыха
* Общественные туалеты

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Некапитальные строения предприятий общественного питания
* Сезонные обслуживающие объекты

**Условно разрешенные виды использования**

* Здания предприятий общественного питания
* Планетарии
* Игровые и развлекательные комплексы
* Спортивные площадки

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магист-ральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц мес-ного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений магистральных улиц при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 4 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях опреде-ления места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

**Р-2 - ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА**

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, дополнительных по отношению к основным

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

**Основные виды разрешенного использования**

* Здания санаторно-куротных и оздоровительных учреждений, отдыха и туризма
* Спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения
* Водно-спортивные объекты
* Объекты проката спортивно-рекреационного инвентаря

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Жилые дома для обслуживающего персонала
* Театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры
* Аттракционы
* Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
* Здания библиотек
* Временные торговые павильоны
* Сезонные обслуживающие объекты
* Банно-оздоровительные комплексы
* Объекты бытового обслуживания
* Здания предприятий общественного питания
* Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

- Надземные автостоянки открытого и закрытого типа

* Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов

* Насосные станции

**Условно разрешенные виды использования**

* Базовые станции сотовой связи

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магист-ральных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размеще-ния зданий, строений, сооружений магистральных улиц при отсут-ствии красных линий | м | 5 |
| 4 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях опреде-ления места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

**Р-3 - ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ**

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов, а также обслуживающих объектов, дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

**Основные виды разрешенного использования**

* Спортивно-зрелищные сооружения
* Физкультурно-оздоровительные сооружения
* Специальные спортивно-развлекательные сооружения

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Здания учреждений культуры, искусства и туризма
* Здания объектов бытового обслуживания
* Здания и сооружения пунктов полиции
* Пункты оказания первой медицинской помощи
* Здания предприятий общественного питания

- Надземные и подземные автостоянки

* Места накопления твердых бытовых отходов

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов;

* Насосные станции

**Условно разрешенные виды использования**

* Административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения
* Здания предприятий торговли

- Здания предприятий общественного питания

- Здания торгово-выстовочных комплексов

- Временные торговые объекты

- Базовые станции сотовой связи

**Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 2 | Минимальный отступ от края основной проезжей части магистраль-ных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 8 |
| 3 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 4 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях опреде-ления места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 3 |

**Р-4 - ЗОНА ПЛЯЖА**

**Основные виды разрешенного использования**

* Здания спасательных станций
* Здания медицинских пунктов
* Здания проката спортивно-рекреационного инвентаря
* Спортивные площадки

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Временные торговые объекты
* Временные объекты предприятий общественного питания
* Биотуалеты

- Места накопления твердых бытовых отходов

* Парковки

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**С-1 - ЗОНА КЛАДБИЩ**

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

**Основные виды разрешенного использования**

* Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
* Захоронения
* Колумбарии (для действующих кладбищ)
* Мемориальные комплексы
* Дома траурных обрядов
* Бюро похоронного обслуживания
* Бюро-магазины похоронного обслуживания
* Крематории (для действующих кладбищ)
* Конфессиональные объекты

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Места накопления твердых бытовых отходов

- Парковки

**С-2 – ЗОНА ТЕРРИТОРИЙ ПОСТОРОННЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ**

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федераль-ными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Республики Марий Эл по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государ-ственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**СХ - ЗЕМЛИ СЕЛЬКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента измене-ния вида их использования в соответствии с генеральным планом.

**Основные виды разрешенного использования**

* Сады, огороды, палисадники
* Пашни, сенокосы, пастбища
* Сельскохозяйственные здания и сооружения
* Сельскохозяйственные объекты

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* Сельскохозяйственные хранилища, ангары

- Места накопления твердых бытовых отходов

- Парковки

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов;

* Насосные станции

**Условно разрешенные виды использования**

- Объекты инженерно-технического обеспечения

- Базовые станции сотовой связи

**ПРОЧИЕ ЗОНЫ**

**ПР-1 – ЗОНА ПРОЧИХ ТЕРРИТОРИЙ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

Зона предназначена для поддержания баланса открытых и застроенных пространств в использовании городских территорий. Территория зоны или ее части может быть при необходимости переведена в иные территориальные зоны при соблюдении процедур внесения изменений в Правила.

Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

**Основные виды разрешенного использования**

- Озеленение

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

- Организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами

**ЛФ- ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА**

Используется в целях ведения лесного хозяйства, использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов.

**Основные виды разрешенного использования**

- Заготовка древесины

- Заготовка живицы

- Заготовка и сбор недревесных лесных ресурсов

- Заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений

- Ведение охотничьего хозяйства и осуществление охоты

- Ведение сельского хозяйства

- Осуществление научно-исследовательской и образовательной деятельности

- Осуществление рекреационной деятельности

- Создание лесных плантаций и их эксплуатация

- Выращивание лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полез-ных ископаемых

- Строительство и эксплуатация водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений;

- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов;

* Насосные станции

- Переработка древесины и иных лесных ресурсов;

- Осуществление религиозной деятельности

- Места накопления твердых бытовых отходов

- Парковки

**Условно разрешенные виды использования**

- Объекты инженерно-технического обеспечения

- Базовые станции сотовой связи

**ВО - ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Зона устанавливается для обеспечения специального режима хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Основные виды разрешенного использования**

- [Питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения](#sub_133)

- З[дравоохранения](#sub_136)

- [Промышленности и энергетики](#sub_137)

- [Сельского хозяйства](#sub_138)

- [Лесного хозяйства](#sub_138)

- [Рекреации](#sub_143)

- [Транспорта](#sub_142)

- [Строительства](#sub_145)

- [Пожарной безопасности](#sub_146)

- [Рыбного хозяйства](#sub_140)

- [Охотничьего хозяйства](#sub_141)

- [Лесосплава](#sub_142)

- [Добычи полезных ископаемых, торфа и сапропеля](#sub_145)

- Для иных целей

Статья 32. **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

**Перечень зон с особыми условиями использования территорий**

|  |
| --- |
| Зона затопления паводковыми водами 1% обеспеченности |
| Зоны санитарной охраны источников водоснабжения |
| Водоохранные зоны  |
| Прибрежные защитные полосы  |
| Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов |
| Охранные зоны ЛЭП |
| Охранные зоны инженерных коммуникаций |
| Санитарно-защитная полоса водоводов |
| Санитарно-защитная зона автомобильных дорог |
| Зоны аэродрома (аэропорта) |
| Зоны нормативного недропользования  |
| Особо охраняемые природные территории |

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 31 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

**ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ ПАВОДКОВЫМИ ВОДАМИ 1% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

СНиП2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

**ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строитель-ства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

**ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строитель-ства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ;

- Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных за-щитных полос водных объектов, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 N 17;

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);

- Постановление правительства республики Марий Эл от 29.03.1997 №105 (ред. 28.04.2003) «Об охране водных объектов и утверждении размеров водоохраных зон и прибрежных защитных полос по республике Марий Эл»;

**ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ**

Прибрежные защитные полосы водных объектов (ширина прибрежных полос) определяется в соответствии с Водным кодексом РФ.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ;

- Правила установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 N 17;

- СП 42.13330.201 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений п. 9.5, Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);

**САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ,**

**СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СанПиН 2.1.5.980-00 Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения;

**ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ЛЭП**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- ПУЭ;

- Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей.

**ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

**САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА ВОДОВОДОВ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СП 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения».

**САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования (№1420 от 01.12.1998 г.).

**ЗОНЫ АЭРОДРОМА (АЭРОПОРТА)**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- «Федеральные правила использования воздушного пространства Российской Федерации», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации № 138 от 11 марта 2011 г.

**ЗОНЫ НОРМАТИВНОГО НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЯ**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Закон РФ «О недрах» от 21.02.92  № 2395-1

СП 42.13330.201 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений п. 9.5, Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.

**ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ**

 Использование территорий особо охраняемых природных территорий определяется уполномоченными органами исполнительной власти Республики Марий Эл в соответствии с федеральным законодательством.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены Федеральным законом от 14.03.95 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

 Зоны предназначены для сохранения территорий имеющих особое природоохранное значение.

**На водных памятниках природы** (озера с охранной зоной 200 м) **и в их охранных зонах запрещаются:**

- Изменение естественного уровня водного горизонта, гидрологического режима и гидрохимического состава

- Распашка и разрушение берегов водоема

- Использование водоема для мелиоративных целей, в том числе и для полива

- Применение ядохимикатов

- Уничтожение водной и прибрежной растительности, в том числе выпас скота

- Сбор и заготовка дикорастущих лекарственных растений

- Захламление берегов

- Сброс сточных вод

- Мойка автотранспорта

- Использование моторных плавательных средств всех видов

- Промысловый лов рыбы

- Рубка деревьев (кроме рубок ухода и санитарной рубки)

- Разведение костров и устройство стоянок (кроме специально оборудованных мест)

- Строительство новых объектов за исключением благоустройства мест отдыха.

**Допустимые виды использования**

- Любительский лов рыбы с соблюдением правил рыболовства

- Ограниченная охота только в осенне-зимний период

- Благоустройство мест отдыха

**Комплексно-ландшафтные памятники природы** (болота с охранной зоной 100 м).

На территории Комплексно-ландшафтных памятников природы запрещается:

- Добыча торфа

- Изменение гидрологического режима

- Строительство, в том числе прокладка новых дорого, асфальтирование

- Рубка, порча и уничтожение водной растительности

- Прогон и пастьба скота

- Разведение костров

- Применение ядохимикатов

- Сброс сточных вод

- Захламление прибрежной полосы

- Сенокошение на участке особо ценной редкой растительности

**Допустимые виды использования**

- Сбор ягод, грибов в установленные сроки без нарушений условий их произрастания;

- Проведение массовых мероприятий в установленных местах

 **Оглавление**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Преамбула** | 2 |
| **Часть первая. Порядок применения правил и внесения в них изменений** |  |
| **Глава 1.** | **Общие положения** |  |
| Статья 1. | Основные понятия используемые в Правилах | 3 |
| Статья 2. | Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании | 7 |
| Статья 3. | Градостроительные регламенты и их применение | 8 |
| **Глава 2.** | Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил |  |
| Статья 4. | Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 11 |
| Статья 5. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту | 11 |
| **Глава 3.** | Участники отношений, возникающих по поводу землепользованияи застройки |  |
| Статья 6. | Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях | 11 |
| Статья 7. | Комиссия по подготовке Правил. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил | 12 |
| Статья 8. | Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки | 14 |
| **Глава 4.** | **Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции** |  |
| Статья 9. | Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | 15 |
| Статья 10. | Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид ис-пользования земельного участка или объекта капитального строительства | 16 |
| Статья 11. | Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 18 |
| **Глава 5.** | **Порядок осуществления действий по планировке территории и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предостав-ления физическим и юридическим лицам.****Определение и предоставление технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-техничес-кого обеспечения** |  |
| Статья 12. | Общие положения о планировке территории и формировании земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам | 19 |
| Статья 13. | Подготовка документации по планировке территории | 21 |
| Статья 14. | Действия по планировке территории и формированию земельных участ-ков, свободных от прав третьих лиц, из земель находящихся в государ-ственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства | 22 |
| Статья 15. | Действия по планировке территории и формированию земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции объектов капитального строительства | 23 |
| Статья 16. | Действия по планировке территории и формированию земельных участ-ков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строи-тельства | 24 |
| Статья 17. | Выделение земельных участков, на которых расположены многоквар-тирные дома, иные здания, строения, сооружения на застроенных терри-ториях, не разделенных на земельные участки | 26 |
| Статья 18. | Порядок предварительного согласования места размещения объекта.Акт о выборе земельного участка | 27 |
| Статья 19. | Выбор земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления физическим, юридическим лицам для размещения (установки) временных построек, не являющихся объектами капитального строительства | 28 |
| Статья 20. | Определение и предоставление технических условий подключения объ-ектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения | 28 |
| **Глава 6.** | **Развитие застроенных территорий Кокшайского сельского поселения** |  |
| Статья 21. | Предоставление земельных участков для строительства в границах застроенных территорий, в отношении которых принято решение о развитии | 30 |
| **Глава 7.** | **Архитектурно-строительное проектирование, строительство, рекон-струкция объектов капитального строительства** |  |
| Статья 22. | Архитектурно-строительное проектирование | 32 |
| Статья 23. | Выдача разрешений на строительство | 34 |
| Статья 24. | Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства | 35 |
| Статья 25. | Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | 37 |
| **Глава 8.** | **Порядок внесения изменений в Правила** |  |
| Статья 26. | Действие Правил по отношению к Генеральному плану Кокшайского сельского поселения и документации по планировке территории | 39 |
| Статья 27. | Основание и право инициативы внесения изменений в Правила | 39 |
| **Глава 10.** | **Иные нормы регулирования землепользования и застройки** |  |
| Статья 28. | Ответственность за нарушение Правил | 41 |
| **Часть вторая. Карта градостроительного зонирования.****Карты зон с особыми условиями использования территорий** |
| Статья 29. | Карта градостроительного зонирования территории Кокшайского сельского поселения (приложение 1) |  |
| **Часть третья. Градостроительные регламенты** |
| Cтатья 30. | Перечень территориальных зон | 42 |
| Статья 31. | Градостроительные регламенты по минимальному количеству мест на стоянках для временного хранения легковых автомобилей, максимально-му проценту застройки в границах земельного участка, предельному ко-личеству этажей зданий, строений, сооружений, предельным размерам земельных участков, максимальному коэффициенту озеленения, видам разрешенного использования земельных участков и объектов капиталь-ного строительства, предельным параметрам разрешенного строитель-ства, реконструкции | 43 |
| Статья 32. | Ограничения использования земельных участков и объектов капиталь-ного строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности  | 63 |

1. \* В соответствии со статьей 6 закона «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» № 191-ФЗ, до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-2)