Содержание

[ВВЕДЕНИЕ 6](#_Toc435278362)

[РАЗДЕЛ I 7](#_Toc435278363)

[«Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл 7](#_Toc435278364)

[Глава 1. Общие положения 7](#_Toc435278365)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 7](#_Toc435278366)

[Статья 2. Сфера применения настоящих Правил 13](#_Toc435278367)

[Статья 3. Содержание настоящих Правил 13](#_Toc435278368)

[Статья 4. Цели и задачи Правил землепользования и застройки 14](#_Toc435278369)

[Статья 5. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл и документацией по планировке территории 15](#_Toc435278370)

[Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 15](#_Toc435278371)

[Статья 7. Застройщики 16](#_Toc435278372)

[Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки 16](#_Toc435278373)

[Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл 17](#_Toc435278374)

[Глава 2. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления 18](#_Toc435278375)

[Статья 10. Общие положения о планировке территории 18](#_Toc435278376)

[Статья 11. Подготовка документации по планировке территории 19](#_Toc435278377)

[Статья 12. Градостроительные планы земельных участков 21](#_Toc435278378)

[Статья 13. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства 22](#_Toc435278379)

[Глава 3. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 22](#_Toc435278380)

[Статья 14. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл 22](#_Toc435278381)

[Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 26](#_Toc435278382)

[Статья 16. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 27](#_Toc435278383)

[Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 27](#_Toc435278384)

[Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 28](#_Toc435278385)

[Статья 19. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл 28](#_Toc435278386)

[Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 31](#_Toc435278387)

[Глава 4. Подготовка проектной документации. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 33](#_Toc435278388)

[Статья 21. Подготовка проектной документации 33](#_Toc435278389)

[Статья 22. Выдача разрешений на строительство 36](#_Toc435278390)

[Статья 23. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство 36](#_Toc435278391)

[Статья 24. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 37](#_Toc435278392)

[Статья 25. Вынос границ земельного участка в натуру. Разбивка осей зданий 38](#_Toc435278393)

[Статья 26. Строительный контроль 38](#_Toc435278394)

[Статья 27. Государственный строительный надзор 39](#_Toc435278395)

[Глава 5. Положение о регулировании землепользования и застройки на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл 39](#_Toc435278396)

[Статья 28. Основы землепользования в Муниципальном образовании «Городское поселение Звенинигово» Звениговского района Республики Марий Эл 39](#_Toc435278397)

[Статья 29. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности 40](#_Toc435278398)

[Статья 30. Требования к образуемым и измененным земельным участкам 40](#_Toc435278399)

[Статья 31. Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в муниципальной собственности 41](#_Toc435278400)

[Статья 32 Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов 41](#_Toc435278401)

[Статья 33 Предоставление земельного участка, находящего в муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно 43](#_Toc435278402)

[Статья 34 Предоставление земельного участка, находящего в муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов 44](#_Toc435278403)

[Статья 35 Договор аренды земельного участка, находящего в муниципальной собственности 48](#_Toc435278404)

[Статья 36. Предоставление земельного участка, находящихся в муниципальной собственности в постоянное (бессрочное) пользование 51](#_Toc435278405)

[Статья 37. Предоставление земельного участка, находящихся в муниципальной собственности в безвозмездное пользование 51](#_Toc435278406)

[Статья 38. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка находящегося в муниципальной собственности 53](#_Toc435278407)

[Статья 39 Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов 55](#_Toc435278408)

[Статья 40. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд 55](#_Toc435278409)

[Статья 41. Градостроительная ценность территории Муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл. 57](#_Toc435278410)

[Статья 42. Плата за землю. 58](#_Toc435278411)

[Статья 43. Муниципальный земельный контроль. 58](#_Toc435278412)

[РАЗДЕЛ II «Картографические документы и градостроительные регламенты» 59](#_Toc435278413)

[Глава 6. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образованеия «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл. Градостроительные регламенты 59](#_Toc435278414)

[Статья 44. Порядок установления территориальных зон 59](#_Toc435278415)

[Статья 45. Карта градостроительного зонирования 60](#_Toc435278416)

[Статья 46. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования 61](#_Toc435278417)

[Статья 47. Основные принципы организации застройки на территории 62](#_Toc435278418)

[муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл 62](#_Toc435278419)

[Статья 48. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон 62](#_Toc435278420)

[Статья 49. Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства 64](#_Toc435278421)

[Статья 50. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон 65](#_Toc435278422)

[Статья 51. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон 65](#_Toc435278423)

[Статья 52. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельско-хозяйственного использования, устанавливаемые в границах населенных пунктов 67](#_Toc435278424)

[Статья 53. Особенности застройки и землепользования на территориях 67](#_Toc435278425)

[рекреационных зон 67](#_Toc435278426)

[Статья 54. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения 67](#_Toc435278427)

[Статья 55. Требования к благоустройству территории и дизайну среды сельского поселения 68](#_Toc435278428)

[Статья 56. Требования к озеленению территории 69](#_Toc435278429)

[Статья 57. Требования к инженерной подготовке и инженерной защите территории 69](#_Toc435278430)

[Статья 58. Порядок применения градостроительных регламентов 70](#_Toc435278431)

[Статья 59. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 71](#_Toc435278432)

[Статья 60. Градостроительные регламенты 73](#_Toc435278433)

[Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл 90](#_Toc435278434)

[Статья 61. Виды зон градостроительных ограничений 90](#_Toc435278435)

[Статья 62. Зоны с особыми условиями использования территорий поселения 90](#_Toc435278436)

[Статья 63. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям 91](#_Toc435278437)

[Статья 64. Зоны особо охраняемых территорий 93](#_Toc435278438)

[Статья 65. Охранные зоны инженерно-транспортных коммуникаций 94](#_Toc435278439)

[Статья 66. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов 95](#_Toc435278440)

[Статья 67. Зоны действия публичных сервитутов 95](#_Toc435278441)

[Глава 8. Заключительные положения 96](#_Toc435278442)

[Статья 68. Ответственность за нарушение настоящих Правил 96](#_Toc435278443)

[Статья 69. Вступление в силу настоящих Правил 96](#_Toc435278444)

# ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл являются нормативно - правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Республики Марий Эл, Звениговского района и муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл.

Правила разработаны на основе Генерального плана муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл с внесенными изменениями.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории поселения.

Порядок осуществления на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил.

# РАЗДЕЛ I

# «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл»

# Глава 1. Общие положения

# Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**Правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**Устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**Водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиливания и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

**Объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации;

**Объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации.

**Объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**Строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**Строения и сооружения вспомогательного использования** - любые постройки, за исключением основного здания (например, жилого дома на земельном участке, принадлежащем гражданину), которые, как правило, предназначены для обслуживания

основного здания либо имеют вспомогательный характер (сараи, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники, навесы и т.д.);

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

**Линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений;

**Процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

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

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

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

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

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

 **Инженерные изыскания** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных

участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**Застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**Технический заказчик** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

**Градостроительная документация** - документы территориального планирования (генеральный план поселения), документы градостроительного зонирования (настоящие правила), документы по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания) и градостроительные планы на объекты строительства;

**Планировка территории** - осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

**Межевание** - комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

**Градостроительный план земельного участка** - вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**Проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

**Недвижимость** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

**Изменение недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка, или строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых,

реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости;

**Границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций** - границы территорий, предназначенных и используемых для строительства и эксплуатации наземных, подземных инженерных сооружений и коммуникаций;

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

**Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа** – документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции систем электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, объектов, используемых для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов, которые предусмотрены соответственно схемами и программами развития единой национальной (общероссийской) электрической сети на долгосрочный период, генеральной схемой размещения объектов электроэнергетики, федеральной программой газификации, соответствующими межрегиональными, региональными программами газификации, схемами теплоснабжения, схемами водоснабжения и водоотведения, программами в области обращения с отходами. Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном настоящим Кодексом, генеральных планов таких поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие систем коммунальной инфраструктуры в соответствии с потребностями в строительстве объектов капитального строительства и соответствующие установленным требованиям надежность, энергетическую эффективность указанных систем, снижение негативного воздействия на окружающую среду и здоровье человека и повышение качества поставляемых для потребителей товаров, оказываемых услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также услуг по утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых бытовых отходов.

 **Система коммунальной инфраструктуры** - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для утилизации, обезвреживания и захоронения твердых бытовых отходов.

**Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа** - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения поселения, городского округа, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования, инвестиционными программами субъектов естественных монополий в области транспорта. Программы комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном настоящим Кодексом, генеральных планов поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие транспортной инфраструктуры поселения, городского округа в соответствии с потребностями в строительстве, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры местного значения.

**Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа** - документы, устанавливающие перечни мероприятий по проектированию, строительству, реконструкции объектов социальной инфраструктуры местного значения поселения, городского округа, которые предусмотрены также государственными и муниципальными программами, стратегией социально-экономического развития муниципального образования и планом мероприятий по реализации стратегии социально-экономического развития муниципального образования (при наличии данных стратегии и плана), планом и программой комплексного социально-экономического развития муниципального образования. Программы комплексного развития социальной инфраструктуры поселения, городского округа разрабатываются и утверждаются органами местного самоуправления поселения, городского округа на основании утвержденных в порядке, установленном настоящим Кодексом, генеральных планов поселения, городского округа и должны обеспечивать сбалансированное, перспективное развитие социальной инфраструктуры поселения, городского округа в соответствии с потребностями в строительстве объектов социальной инфраструктуры местного значения.

**Обладатели сервитута** - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливается законом или нормативно-правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

**Сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими);

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервитутами;

**Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;

**Собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

**Землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**Землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**Арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**Строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

**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.

**Нормативы градостроительного проектирования** - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

# Статья 2. Сфера применения настоящих Правил

1. Настоящие Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово»:

- предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;

- предоставление прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;

- разработка и согласование проектной документации на объект капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;

- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Городское поселение Звенигово» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

# Статья 3. Содержание настоящих Правил

Настоящие правила включают в себя два раздела:

1.Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово».

2. Картографические документы и градостроительные регламенты.

**Раздел I** настоящих Правил – «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл» представлен в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории;

- права и обязанности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению недвижимости;

- порядок осуществления контроля использования и строительными изменениями недвижимости;

- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений.

**Раздел II** настоящих Правил – «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости.

# Статья 4. Цели и задачи Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации предусматривают в Муниципальном образовании «Городское поселение Звенинигово» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах Муниципального образования «Городское поселение Звенигово» на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон с целью:

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

- подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

- контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

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

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

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития муниципального образования, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории Муниципального образования «Городское поселение Звенигово» и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению территории, в отношении которой подготовлены правила, на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставлению физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- согласованию проектной документации;

- контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

# Статья 5. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл и документацией по планировке территории

1. Правила разработаны на основе Генерального плана муниципального образования «Городское поселение Звенигово» с внесенными в него изменениями и не должны ему противоречить.

В случае последующего внесения изменений в Генеральный план муниципального образования «Городское поселение Звенигово» соответствующие изменения должны быть внесены в Правила.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана муниципального образования «Городское поселение Звенигово» с внесенными изменениями, Правил и не должна им противоречить.

# Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

Администрация муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл (далее Администрация поселения) обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1. публикации Правил и открытой продажи их копий;

2. предоставления Правил в библиотеку муниципального образования «Городское поселение Звенигово»;

3. создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации поселения;

4. предоставления структурным подразделениям администрации поселения, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством о градостроительной деятельности.

Нормативные и индивидуальные правовые акты поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

# Статья 7. Застройщики

1. Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта

2. Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненного наследуемого владения земельным участком и других правах, позволяющих осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт.

3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;

- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- в случаях, установленных нормами действующего законодательства обращаться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за предоставлением разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;

- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

# Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся:

- утверждение правил землепользования и застройки поселений;

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение Звенигово»;

- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

- принятие решений о развитии застроенных территорий;

- проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных настоящим Градостроительным кодексом;

 - разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений.

2. К полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципальных районов;

- утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий;

- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципальных районов документации по планировке территории, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях;

- ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляемой на территориях муниципальных районов.

# Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Главе муниципального образования «Городское поселение Звенигово» (далее – Глава поселения).

Комиссия формируется в целях обеспечения реализации настоящих правил.

2. Состав комиссии и положение о комиссии утверждается Постановлением Главы поселения.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии и иными муниципальными правовыми актами.

# Глава 2. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

# Статья 10. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

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

- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

2. Решения о разработке документации по планировке территории принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения;

- границы зон планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства.

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

- границы зон с особыми условиями использования территории.

3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4) градостроительные планы земельных участков как отдельных документов подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

3. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- линии градостроительного регулирования, в том числе:

- красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного

назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов - магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам при межевании свободных от застройки территорий;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков в случаях реконструкции.

# Статья 11. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании схемы территориального планирования РФ, схемы территориального планирования Республики Марий Эл, схемы территориального планирования Звениговского района Республики Марий Эл, генерального плана муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл с внесенными изменениями, настоящих Правил и в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учётом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории культуры) народов РФ, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса.

3. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения может осуществляться физическими и юридическими лицами за счет их средств.

4. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса.

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается по инициативе Администрации поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса.

6. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

7. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке территории определяются в заказе на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

8. Указанное в ч. 5 настоящей статьи решение в течение трех дней подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Городское поселение Звенигово» (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

9. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические и юридические лица вправе представить в Администрацию поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

10. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией.

11. Администрация поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 дней с момента получения разработанной документации по планировке территории. По результатам проверки Администрация поселения выявляет необходимость проведения публичных слушаний по документации по планировке территории и передаёт ее Главе поселения или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении ее на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

12. Глава поселения принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом главой 3 настоящих Правил.

13. Администрация поселения направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

14. Глава поселения, с учётом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении данной документации и направлении на доработку с учётом указанных замечаний, протокола и заключения. Документация по планировке территории утверждается Главой поселения.

15. Утвержденная документация по планировке территории в течение семи дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

16. Положения, установленные частями 5-15 настоящей статьи, применяются при подготовке:

-проектов планировки как отдельных документов;

-проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

-проектов межевания (за исключением процедуры публичных слушаний).

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Администрацией поселения и утверждается Главой поселения. Проведение процедуры, публичных слушаний, предусмотрены частями 5-15 настоящей статьи, не требуются, в случае если физические или юридические лица, обращаются в орган местного самоуправления с заявлением о выдачи им градостроительного плана земельного участка.

17. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости в соответствии с настоящими Правилами.

В случае если застройщик обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

18. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Марий Эл, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

# Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

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

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

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- границы земельного участка;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

- информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

# Статья 13. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированными как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется при условии:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории;

- проекта межевания территории;

- градостроительного плана земельного участка;

- подготовки землеустроительной документации, кадастрового плана земельного участка;

- выноса границ земельного участка в натуру.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без градостроительной подготовки.

Формирование земельных участков производится за счет Администрации поселения.

# Глава 3. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

# Статья 14. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл

1.Публичные слушания проводятся в случаях:

- подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовки документации по планировке территории по инициативе Администрации поселения либо на основании предложений физических или юридических лиц по подготовке документации по планировке территорий;

- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения Главы поселения.

3. Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;

- объявления по радио и/или телевидению;

- объявления на официальном сайте Администрации поселения (при его наличии);

- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса (о внесения изменений в настоящие правила, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки территории и проект межевания территории, подготовленный в составе проекта планировки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;

- дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

4. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута - не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проектов планировки территории и проектов межевания территории в составе проектов планировки территории для размещения объектов капитального строительства местного значения - от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- в случае подготовки проекта изменений в правила землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту изменений в правила землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, при установлении (прекращении) публичного сервитута - публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, проводятся 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 разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) правообладателям 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 разрешение. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по проекту планировки территории или проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки или проекта межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы, которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

8. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки территории и проекта межевания территории в составе проекта планировки территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

9. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти.

Данное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

10. Непосредственно перед началом собрания, указанного в предыдущей части, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов власти и застройщика.

11. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

12. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- день, время, место проведения публичных слушаний;

- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);

- сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с частью 1 настоящей статьи);

- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);

- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;

- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно части 7 настоящей статьи;

- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

13. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- день, время, место составления заключения;

- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;

- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;

- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно части 7 настоящей статьи;

- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

- срок проведения экспозиции;

- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;

- общие выводы публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно части 13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов с учетом положения части 3 настоящей статьи и размещается на сайте.

14. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в представлении такого разрешения.

# Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

-основные виды разрешенного использования;

-условно разрешенные виды использования;

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

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

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков 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.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. В пределах одного земельного участка допускается при соблюдении установленных градостроительных регламентов размещение двух и более основных видов разрешенного использования. При этом действие вышеуказанной нормы не распространяется на земельные участки, расположенные в территориальных зонах индивидуальной усадебной жилой застройки, а также расположенные в иных территориальных зонах и предназначенные для благоустройства или размещения автостоянок без права возведения объектов капитального строительства.

# Статья 16. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

# Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых статьёй 15 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 14 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе поселения.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций Глава поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Муниципального образования «Городское поселение Звенигово» (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

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

# Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Застройщик подаёт в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 14 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе поселения. Глава поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

# Статья 19. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл

1. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

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

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

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

- проведения дренажных работ на земельном участке;

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

- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

- сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

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

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

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в Комиссию заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости установления публичного сервитута;

- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Комиссия в течение 5-ти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абз. 2 части 5 настоящей статьи, Главе поселения. Глава поселения, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Комиссия имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьёй 14 настоящих Правил.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе поселения.

9. Глава поселения в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций та или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В случае принятия решения об установлении (прекращении) публичного сервитута издается соответствующее постановление. В постановлении об установлении (прекращении) публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- кадастровый план земельного участка;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

11. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением Главы поселения согласно части 9 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

12. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения в целях, обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 5-10 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в комиссию заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

- кадастровый план земельного участка;

- реквизиты постановления Главы поселения об установлении публичного серви-тута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении Администрации поселения о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;

-кадастровый план земельного участка;

- реквизиты постановления Главы поселения об установлении публичного сервитута;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- сфера действия публичного сервитута;

- указание на бессрочность публичного сервитута;

- решение о прекращении действия публичного сервитута.

13. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

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

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

Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

# Статья 20. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

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 строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Звениговского района Республики Марий Эл в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово»;

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

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.

3. Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в Администрацию поселения.

4. Основаниями для рассмотрения Главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану муниципального образования «Городское поселение Звенигово», возникшее в результате внесения в Генеральный план муниципального образования «Городское поселение Звенигово» изменений;

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

5. Глава поселения не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Указанное сообщение также может быть распространено по радио и телевидению.

6. Администрация поселения осуществляет проверку проекта решения о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования «Городское поселение Звенигово», схеме территориального планирования Звениговского района Республики Марий Эл, схеме территориального планирования Республики Марий Эл.

7. По результатам указанной проверки Администрация поселения направляет проект о внесении изменений в Правила Главе поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 6 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

8. Глава поселения при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по данному проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

На основании принятого Главой поселения решения о проведении публичных слушаний обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

9. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном нормативным правовым актом муниципального образования «Городское поселение Звенигово».

10. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта Собранию депутатов Звениговского района Республики Марий Эл (далее – Собранию депутатов) или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Проект изменений в Правила рассматривается Собранием депутатов.

13. Собрание депутатов по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила и или направить проект изменений Главе поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

15. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Марий Эл и органы местного самоуправления Звениговского района Республики Марий Эл вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схеме территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Республики Марий Эл, схеме территориального планирования Звениговского района Республики Марий Эл, утвержденным до утверждения изменений в Правила.

# Глава 4. Подготовка проектной документации. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

# Статья 21. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями 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. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:

- градостроительный план земельного участка, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- иные определенные законодательством документы и материалы. Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

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. Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания. Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством. Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу уполномоченного органа местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. 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.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, 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.

8. Состав, порядок оформления и предоставления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

- пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

 архитектурные решения;

- конструктивные и объемно-планировочные решения;

- сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

- проект организации строительства объектов капитального строительства;

- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

- перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

- перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

- проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

- иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии:

- с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- с техническими регламентами (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- с результатами инженерных изысканий;

- с техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу.

# Статья 22. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдает Администрация поселения, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Марий Эл для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального значения, регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Марий Эл или Администрацией поселения в соответствии с их компетенцией.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы с учетом положений ч. 20 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

# Статья 23. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

Разрешения на строительство и реконструкцию не требуется в следующих случаях:

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:

- временные павильоны, киоски, остановочные павильоны, бытовые помещения и т.п., которые не требуют подключения к инженерно-техническим сетям водопровода, канализации, газоснабжения, теплоснабжения и расположены на земельных участках, предоставленных в аренду на территориях общего пользования, (при размещении такого объекта необходимо согласование его эскиза с органом архитектуры и градостроительства);

- временные сооружения для проведения уличных публичных мероприятий (собраний, митингов, демонстраций, шествий, пикетирования), а также торжественных

(праздничных) мероприятий, согласованных с соответствующими уполномоченными органами местного самоуправления;

- объекты из облегченных конструкций (павильоны, ларьки, киоски, навесы и т.д.) без установки фундаментов и прокладки подземных коммуникаций.

3. Строительства объектов благоустройства:

- ограждения как самостоятельные объекты;

- площадки для игр, отдыха и занятий физкультурой;

- вспомогательные площадки дорожно-эксплуатационных служб, штрафные площадки, временные гостевые площадки для легкового автотранспорта без устройства фундаментов;

- покрытия площадок, скверов и парков, озеленение, дорожная сеть ландшафтно-рекреационных территорий (аллеи, бульвары и т.д.);

- малые архитектурные формы, расположенные на территориях общего пользования (декоративные подпорные стенки, беседки, садово-парковые скамейки, скульптурные группы и др.) без установки фундаментов и прокладки подземных коммуникаций;

- памятные знаки, доски, барельефы, на зданиях принадлежащих гражданам и юридическим лицам.

4. Строительства сооружений вспомогательного использования:

- специально возводимые или приспосабливаемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные сооружения (в том числе контейнерного типа и сборно-разборной конструкции), необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства;

- мобильное сборно-разборное жилье;

- парники, теплицы без установки фундаментов;

- хозяйственные постройки и сооружения (сараи, амбары, навесы, летние кухни, бани и иные надворные постройки).

5. Строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства.

6. Изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом:

- интерьеры помещений в зданиях любого назначения;

- здания и сооружения, в которых выполняются работы по текущему ремонту.

7. Капитального ремонта объектов капитального строительства;

8. Иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, получение разрешения на строительство не требуется.

9. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство, обязаны соблюдать:

- требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе, определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, требования технических регламентов, в том числе противопожарные требования, требования обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей.

10. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и правил, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

# Статья 24. Разрешение 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 или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает Администрация поселения, выдавшая разрешение на строительство.

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 Градостроительного кодекса РФ.

4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

5. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

# Статья 25. Вынос границ земельного участка в натуру. Разбивка осей зданий

1. Орган архитектуры и градостроительства администрации района после выдачи разрешения на производство работ выполняет разбивку осей здания или разрешает проведение этих работ застройщику, а затем осуществляет приемку работ, выполненных по договору с застройщиком лицензированной организацией.

2. При проведении землеустроительных работ границы земельного участка согласовываются со смежными землепользователями по предварительно установленным межевым знакам. После согласования со смежными землепользователями и при полном соответствии границ проекту устанавливаются постоянные межевые знаки.

3. Точность производства землеустроительных работ определяется СНиП и СП.

4. При возникновении разногласий со смежными землепользователями или выявлении отличия фактического землепользования от проекта материал возвращается в орган архитектуры и градостроительства для принятия решения.

5. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНиП и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика.

6. Отсутствие представителей заказчика или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приемки разбивочных работ влечет за собой повторную разбивку за счет заказчика.

7. Вынос в натуру трасс внутриплощадочных коммуникаций может выполняться геодезической службой строительной организации.

8. Геодезические работы по выносу проекта в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения её от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

# Статья 26. Строительный контроль

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки

 соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

2. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо, привлекаемым или на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

4. Порядок проведения строительного контроля определен статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

# Статья 27. Государственный строительный надзор

1. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

2. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

Порядок проведения государственного строительного надзора определен статьей 54 Градостроительного кодекса РФ.

# Глава 5. Положение о регулировании землепользования и застройки на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл

# Статья 28. Основы землепользования в муниципальном образовании «Городское поселение Звенинигово» Звениговского района Республики Марий Эл

1. Земельные участки, расположенные на территории поселения, используются и охраняются как основа жизни и деятельности людей.

2. Использование земель муниципального образования «Городское поселение Звенигово» должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения поселения.

3. Действие настоящих Правил распространяется на все земли, расположенные на территории поселения.

4. Соблюдение установленных в соответствии с федеральными и областными законами, настоящими Правилами и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения градостроительных требований к использованию земельных участков является обязательным для всех собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в муниципальном образовании «Городское поселение Звенигово».

Градостроительные требования к использованию земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

# Статья 29. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов (ст. 11-3. Земельного Кодекса РФ):

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена ст.11-10 Земельного кодекса.

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 [настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004).

3. Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

# Статья 30. Требования к образуемым и измененным земельным участкам

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным Кодексом, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом, другими федеральными законами.

7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

# Статья 31. Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в муниципальной собственности

Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется органом местного самоуправления в пределах их компетенции в соответствии со [статьями 9](http://docs.cntd.ru/document/744100004)- 11 Земельного кодекса.

1. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

2. Продажа находящихся в муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешенного использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в [пункте 2 статьи 32 настоящих Правил](http://docs.cntd.ru/document/744100004), а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со [статьей 39\_18](http://docs.cntd.ru/document/744100004) Земельного кодекса.

3. Положения настоящей главы не применяются к отношениям, связанным с арендой земельных участков в составе земель лесного фонда.

# Статья 32 Продажа земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, на торгах и без проведения торгов

1. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004).

2. Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории (за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), лицу, с которым в соответствии с [Градостроительным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338) заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено [подпунктами 2](http://docs.cntd.ru/document/744100004) и [4 настоящего пункта](http://docs.cntd.ru/document/744100004));

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных [статьей 39\_20 Земельного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004);

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в [пункте 2 статьи 39\_9 Земельного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004);

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных [Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"](http://docs.cntd.ru/document/901821169);

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39\_18 Земельного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004).

3. Если единственная заявка на участие в аукционе по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, продажа такого земельного участка осуществляется указанному лицу.

# Статья 33 Предоставление земельного участка, находящего в муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно

Предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, гражданину или юридическому лицу в собственность бесплатно на основании решения уполномоченного органа осуществляется в случае предоставления:

1) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, лицу, с которым заключен этот договор;

2) земельного участка религиозной организации, имеющей в собственности здания или сооружения религиозного или благотворительного назначения, расположенные на таком земельном участке;

3) земельного участка, образованного в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества и относящегося к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации или в случаях, предусмотренных федеральным законом, в общую собственность членов данной некоммерческой организации;

4) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с [подпунктом 6 пункта 2 статьи 39\_10 Земельного Кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004) при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием;

5) земельного участка гражданину по истечении пяти лет со дня предоставления ему земельного участка в безвозмездное пользование в соответствии с [подпунктом 7 пункта 2 статьи 39\_10 Земельного Кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004) при условии, что этот гражданин использовал такой земельный участок в указанный период в соответствии с установленным разрешенным использованием и работал по основному месту работы в муниципальном образовании и по специальности, которые определены законом субъекта Российской Федерации;

6) земельного участка гражданам, имеющим трех и более детей, в случае и в порядке, которые установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Органами государственной власти субъектов Российской Федерации может быть предусмотрено требование о том, что такие граждане должны состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях или у таких граждан имеются основания для постановки их на данный учет, а также установлена возможность предоставления таким гражданам с их согласия иных мер социальной поддержки по обеспечению жилыми помещениями взамен предоставления им земельного участка в собственность бесплатно;

7) земельного участка иным не указанным в [подпункте 6 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004) отдельным категориям граждан и (или) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в случаях, предусмотренных федеральными законами, отдельным категориям граждан в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации;

8) земельного участка, предоставленного религиозной организации на праве постоянного (бессрочного) пользования и предназначенного для сельскохозяйственного производства, этой организации в случаях, предусмотренных законами субъектов Российской Федерации.

#

# Статья 34 Предоставление земельного участка, находящего в муниципальной собственности, в аренду на торгах и без проведения торгов

1. Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004).

2. Договор аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления:

1) земельного участка юридическим лицам в соответствии с указом или распоряжением Президента Российской Федерации;

2) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным Правительством Российской Федерации;

3) земельного участка юридическим лицам в соответствии с распоряжением высшего должностного лица субъекта Российской Федерации для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, реализации масштабных инвестиционных проектов при условии соответствия указанных объектов, инвестиционных проектов критериям, установленным законами субъектов Российской Федерации;

4) земельного участка для выполнения международных обязательств Российской Федерации, а также юридическим лицам для размещения объектов, предназначенных для обеспечения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, связи, нефтепроводов, объектов федерального, регионального или местного значения;

5) земельного участка, образованного из земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, в том числе предоставленного для комплексного освоения территории, лицу, с которым был заключен договор аренды такого земельного участка, если иное не предусмотрено [подпунктами 6](http://docs.cntd.ru/document/744100004) и [8 настоящего пункта](http://docs.cntd.ru/document/744100004);

6) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов данной некоммерческой организации, данной некоммерческой организации;

7) земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования, членам данной некоммерческой организации;

8) земельного участка, образованного в результате раздела ограниченного в обороте земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и отнесенного к имуществу общего пользования, данной некоммерческой организации;

9) земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных [статьей 39\_20 Земельного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004), на праве оперативного управления;

10) земельного участка, на котором расположены объекты незавершенного строительства, однократно для завершения их строительства собственникам объектов незавершенного строительства в случаях, предусмотренных [пунктом 5 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004);

11) земельного участка, находящегося в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, этим землепользователям, за исключением юридических лиц, указанных в [пункте 2 статьи 39\_9 Земельного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004);

12) земельного участка крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных [Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"](http://docs.cntd.ru/document/901821169);

13) земельного участка, образованного в границах застроенной территории, лицу, с которым заключен договор о развитии застроенной территории;

13\_1) земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса или для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса юридическому лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

14) земельного участка гражданам, имеющим право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации;

15) земельного участка гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со [статьей 39\_18 Земельного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004);

16) земельного участка взамен земельного участка, предоставленного гражданину или юридическому лицу на праве аренды и изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

17) земельного участка религиозным организациям, казачьим обществам, внесенным в государственный реестр казачьих обществ в Российской Федерации (далее - казачьи общества), для осуществления сельскохозяйственного производства, сохранения и развития традиционного образа жизни и хозяйствования казачьих обществ на территории, определенной в соответствии с законами субъектов Российской Федерации;

18) земельного участка лицу, которое в соответствии с Земельным кодексом имеет право на приобретение в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, в том числе бесплатно, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в обороте;

19) земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества или земельного участка, расположенного за границами населенного пункта, гражданину для ведения личного подсобного хозяйства;

20) земельного участка, необходимого для проведения работ, связанных с пользованием недрами, недропользователю;

21) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, резиденту особой экономической зоны или управляющей компании в случае привлечения ее в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об особых экономических зонах, для выполнения функций по созданию за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, внебюджетных источников финансирования объектов недвижимости в границах особой экономической зоны и на прилегающей к ней территории и по управлению этими и ранее созданными объектами недвижимости;

22) земельного участка, расположенного в границах особой экономической зоны или на прилегающей к ней территории, для строительства объектов инфраструктуры этой зоны лицу, с которым уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти заключено соглашение о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны. Примерная форма соглашения о взаимодействии в сфере развития инфраструктуры особой экономической зоны утверждается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

 23) земельного участка, необходимого для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением, лицу, с которым заключено концессионное соглашение;

23\_1) земельного участка для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования лицу, заключившему договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования

24) земельного участка, необходимого для осуществления видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

25) земельного участка для размещения водохранилищ и (или) гидротехнических сооружений, если размещение этих объектов предусмотрено документами территориального планирования в качестве объектов федерального, регионального или местного значения;

26) земельного участка для осуществления деятельности Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в границах полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог;

27) земельного участка для осуществления деятельности открытого акционерного общества "Российские железные дороги" для размещения объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

28) земельного участка резиденту зоны территориального развития, включенному в реестр резидентов зоны территориального развития, в границах указанной зоны для реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией;

29) земельного участка лицу, обладающему правом на добычу (вылов) водных биологических ресурсов на основании решения о предоставлении их в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами, для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

30) земельного участка юридическому лицу для размещения ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения, хранилищ радиоактивных отходов и пунктов захоронения радиоактивных отходов, решения о сооружении и о месте размещения которых приняты Правительством Российской Федерации;

31) земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок, при условии, что заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим арендатором до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды такого земельного участка;

32) земельного участка арендатору (за исключением арендаторов земельных участков, указанных в [подпункте 31 настоящего пункта](http://docs.cntd.ru/document/744100004)), если этот арендатор имеет право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в соответствии с [пунктами 3](http://docs.cntd.ru/document/744100004) и [4 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004);

3. Граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 13](http://docs.cntd.ru/document/744100004), [14](http://docs.cntd.ru/document/744100004) или [20 статьи 39\_12 Земельного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004));

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства или дачного хозяйства.

4. Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в [пункте 3 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004) случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным [пунктами 1](http://docs.cntd.ru/document/744100004) и [2 статьи 46 Земельного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004);

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные [подпунктами 1](http://docs.cntd.ru/document/744100004)-[30 пункта 2 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004) основания для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

5. Предоставление в аренду без проведения торгов земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположен объект незавершенного строительства, осуществляется однократно для завершения строительства этого объекта:

1) собственнику объекта незавершенного строительства, право собственности на который приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у предыдущего собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

2) собственнику объекта незавершенного строительства, за исключением указанного в [подпункте 1 настоящего пункта](http://docs.cntd.ru/document/744100004), в случае, если уполномоченным органом в течение шести месяцев со дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка, на котором расположен этот объект, в суд не заявлено требование об изъятии этого объекта путем продажи с публичных торгов либо судом отказано в удовлетворении данного требования или этот объект не был продан с публичных торгов по причине отсутствия лиц, участвовавших в торгах. Предоставление земельного участка в аренду без аукциона в соответствии с настоящим подпунктом допускается при условии, что такой земельный участок не предоставлялся для завершения строительства этого объекта ни одному из предыдущих собственников этого объекта.

6. Если единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, подана лицом, которое соответствует указанным в извещении о проведении аукциона требованиям к участникам аукциона и заявка на участие в аукционе которого соответствует указанным в извещении о проведении аукциона условиям аукциона, либо если только один заявитель признан единственным участником аукциона или в аукционе принял участие только один его участник, договор аренды такого земельного участка заключается с указанным лицом.

# Статья 35 Договор аренды земельного участка, находящего в муниципальной собственности

1. Условия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяются гражданским законодательством, Земельным Кодексом и другими федеральными законами.

2. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного для проведения работ, связанных с пользованием недрами, должен предусматривать проведение работ по рекультивации такого земельного участка.

3. Требования к рекультивации земель и земельных участков устанавливаются в порядке, определенном Правительством Российской Федерации.

4. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах береговой полосы водного объекта общего пользования, заключается при условии обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе.

5. Заключенный с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, должен предусматривать обязанность указанного юридического лица обеспечить подготовку в отношении такого земельного участка проекта планировки и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

6. В случае предоставления юридическому лицу земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для комплексного освоения территории указанное юридическое лицо должно заключить договор о комплексном освоении территории одновременно с заключением договора аренды такого земельного участка.

7. Договор аренды земельного участка, образованного из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, за исключением случая предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства, должен предусматривать обязательство сторон договора аренды такого земельного участка обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в соответствии с графиками, содержащимися в договоре о комплексном освоении территории, в отношении каждого предусмотренного мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ, а также ответственность сторон за невыполнение указанного обязательства и право сторон на расторжение этого договора аренды в одностороннем порядке в случае невыполнения указанного обязательства.

8. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается:

1) на срок от трех до десяти лет в случае предоставления земельного участка для строительства, реконструкции зданий, сооружений, за исключением случаев, предусмотренных [подпунктами 2](http://docs.cntd.ru/document/744100004) и [3 настоящего пункта](http://docs.cntd.ru/document/744100004) и [пунктом 9 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004);

2) на срок до сорока девяти лет для размещения линейных объектов;

3) на срок двадцать лет в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства;

4) на срок от трех до пяти лет в случае предоставления земельного участка юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) на срок, не превышающий срока действия договора аренды земельного участка, являющегося исходным, в случае предоставления в аренду земельного участка, образованного из исходного земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок предоставлен юридическому лицу для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

6) на срок до трех лет в случае предоставления земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, для завершения строительства этого объекта либо на срок, указанный в [пункте 9 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004), в случае, если право собственности на объект незавершенного строительства приобретено по результатам публичных торгов по продаже этого объекта, изъятого у собственника в связи с прекращением действия договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности;

7) на срок действия охотхозяйственного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено охотхозяйственное соглашение;

8) на срок действия концессионного соглашения в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключено концессионное соглашение;

8\_1) на срок действия договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договора об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования в случае предоставления земельного участка лицу, с которым заключен такой договор

8\_2) на срок, определенный законом субъекта Российской Федерации, в случае предоставления земельного участка некоммерческой организации, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования;

9) на срок, не превышающий оставшегося срока действия договора аренды земельного участка, досрочно прекращенного в связи с изъятием такого земельного участка для государственных или муниципальных нужд, но не менее чем на три года в случае предоставления лицу земельного участка взамен земельного участка, право аренды на который прекращено в результате изъятия такого земельного участка;

10) на срок, превышающий не более чем на два года срок действия лицензии на пользование недрами, в случае предоставления земельного участка для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

11) на срок от трех до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка для сельскохозяйственного производства, за исключением случаев, предусмотренных [подпунктом 12 настоящего пункта](http://docs.cntd.ru/document/744100004);

12) на срок не более чем три года в случае предоставления земельного участка гражданину для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных, ведения огородничества;

13) на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка для государственных или муниципальных нужд, в случае, если земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

14) на срок реализации инвестиционного проекта в соответствии с инвестиционной декларацией резидента зоны территориального развития, включенного в реестр резидентов этой зоны, в случае, если земельный участок расположен в границах зоны территориального развития;

15) на срок действия решения о предоставлении водных биологических ресурсов в пользование, договора о предоставлении рыбопромыслового участка или договора пользования водными биологическими ресурсами в случае предоставления земельного участка лицу для осуществления деятельности, предусмотренной указанными решением или договорами;

16) на срок в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды земельного участка в случае, если федеральным законом установлены минимальный срок и (или) максимальный срок аренды земельного участка;

17) на срок до сорока девяти лет в случае предоставления земельного участка в аренду собственнику здания, сооружения, расположенных на таком земельном участке, или помещений в них, а также в иных случаях, не предусмотренных настоящим пунктом;

9. В случае предоставления земельного участка, в соответствии с основным видом разрешенного использования которого предусмотрено строительство зданий, сооружений, в аренду на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев проведения аукционов в соответствии со [статьей 39\_18 настоящего Кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004)), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, превышающий в два раза срок, установленный уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в качестве срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений. При этом, если в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено строительство нескольких зданий, сооружений, договор аренды такого земельного участка заключается исходя из наибольшего срока, установленного для таких зданий, сооружений в соответствии с положениями настоящего пункта.

10. Договоры аренды земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу в аренду для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства, заключаются на срок в пределах минимального срока и (или) максимального срока аренды земельного участка в соответствии с [пунктом 8 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004).

11. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается с победителем аукциона либо с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, с единственным принявшим участие в аукционе его участником на условиях, указанных в извещении о проведении этого аукциона.

12. При заключении договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов (за исключением случаев заключения договора аренды с лицом, которым подана единственная заявка на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником) срок этого договора устанавливается по выбору арендатора с учетом ограничений, предусмотренных [пунктом 8 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004).

13. В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, полностью или частично расположен в охранной зоне, установленной в отношении линейного объекта, договор аренды такого земельного участка должен содержать условия допуска представителей собственника линейного объекта или представителей организации, осуществляющей эксплуатацию линейного объекта, к данному объекту в целях обеспечения его безопасности.

14. В договоре аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не могут устанавливаться требования к выполнению каких-либо работ или оказанию услуг, влекущих за собой дополнительные расходы арендатора, не связанные с предметом этого договора, если иное не установлено федеральным законом.

15. Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

16. В случае, если в аренду предоставлен земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и зарезервированный для государственных или муниципальных нужд, договор аренды такого земельного участка должен предусматривать возможность досрочного расторжения этого договора по требованию арендодателя по истечении одного года после уведомления арендатора такого земельного участка о расторжении этого договора.

17. Внесение изменений в заключенный по результатам аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с лицами, указанными в [пункте 13](http://docs.cntd.ru/document/744100004), [14](http://docs.cntd.ru/document/744100004) или [20 статьи 39\_12 Земельного Кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004), договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

# Статья 36. Предоставление земельного участка, находящихся в муниципальной собственности в постоянное (бессрочное) пользование

1. Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется на основании решения уполномоченного органа.

2. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;

2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казенным, автономным);

3) казенным предприятиям;

4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

3. В решении о предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование указывается кадастровый номер земельного участка, а также:

1) наименование организации, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц в случае предоставления земельного участка юридическому лицу;

2) наименование органа местного самоуправления в случае предоставления ему земельного участка;

3) наименование органа государственной власти в случае предоставления ему земельного участка.

4. Не допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, указанным в настоящей статье лицам на других правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования, если иное не предусмотрено [статьями 39\_10](http://docs.cntd.ru/document/744100004) Земельного кодекса.

# Статья 37. Предоставление земельного участка, находящегося в муниципальной собственности в безвозмездное пользование

1. Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается гражданином и юридическим лицом с уполномоченным органом, а в случае, предусмотренном [подпунктом 2 пункта 2 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004), с организацией, которой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование.

2. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в безвозмездное пользование:

1) лицам, указанным в [пункте 2 статьи 39\_9 Земельного Кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004), на срок до одного года;

2) в виде служебных наделов работникам организаций в случаях, указанных в [пункте 2 статьи 24 Земельного кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004), на срок трудового договора, заключенного между работником и организацией;

3) религиозным организациям для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения на срок до десяти лет;

4) религиозным организациям, если на таких земельных участках расположены принадлежащие им на праве безвозмездного пользования здания, сооружения, на срок до прекращения прав на указанные здания, сооружения;

5) лицам, с которыми в соответствии с [Федеральным законом от 5 апреля 2013 года N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд"](http://docs.cntd.ru/document/499011838) (далее - [Федеральный закон "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд"](http://docs.cntd.ru/document/499011838)) заключены гражданско-правовые договоры на строительство или реконструкцию объектов недвижимости, осуществляемые полностью за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации или средств местного бюджета, на срок исполнения этих договоров;

6) гражданину для ведения личного подсобного хозяйства или осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;

7) для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства в муниципальных образованиях, определенных законом субъекта Российской Федерации, гражданам, которые работают по основному месту работы в таких муниципальных образованиях по специальностям, установленным законом субъекта Российской Федерации, на срок не более чем шесть лет;

8) гражданину, если на земельном участке находится служебное жилое помещение в виде жилого дома, предоставленное этому гражданину, на срок права пользования таким жилым помещением;

9) гражданам в целях осуществления сельскохозяйственной деятельности (в том числе пчеловодства) для собственных нужд на лесных участках на срок не более чем пять лет;

10) гражданам и юридическим лицам для сельскохозяйственного, охотхозяйственного, лесохозяйственного и иного использования, не предусматривающего строительства зданий, сооружений, если такие земельные участки включены в утвержденный в установленном Правительством Российской Федерации порядке перечень земельных участков, предоставленных для нужд обороны и безопасности и временно не используемых для указанных нужд, на срок не более чем пять лет;

11) некоммерческим организациям, созданным гражданами, для ведения огородничества или садоводства на срок не более чем пять лет;

12) некоммерческим организациям, созданным гражданами, в целях жилищного строительства в случаях и на срок, которые предусмотрены федеральными законами;

13) лицам, с которыми в соответствии с [Федеральным законом от 29 декабря 2012 года N 275-ФЗ "О государственном оборонном заказе"](http://docs.cntd.ru/document/902389615), [Федеральным законом "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд"](http://docs.cntd.ru/document/499011838) заключены государственные контракты на выполнение работ, оказание услуг для обеспечения обороны страны и безопасности государства, осуществляемых полностью за счет средств федерального бюджета, если для выполнения этих работ и оказания этих услуг необходимо предоставление земельного участка, на срок исполнения указанного контракта;

15) некоммерческим организациям, предусмотренным законом субъекта Российской Федерации и созданным субъектом Российской Федерации в целях жилищного строительства для обеспечения жилыми помещениями отдельных категорий граждан, определенных федеральным законом, указом Президента Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации, законом субъекта Российской Федерации, в целях строительства указанных жилых помещений на период осуществления данного строительства;

16) лицу, право безвозмездного пользования которого на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, прекращено в связи с изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд, взамен изъятого земельного участка на срок, установленный настоящим пунктом в зависимости от основания возникновения права безвозмездного пользования на изъятый земельный участок;

17) лицу, имеющему право на заключение договора безвозмездного пользования земельным участком, в случае и в порядке, которые предусмотрены [Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства".](http://docs.cntd.ru/document/902111774)

3. Срок безвозмездного пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается по заявлению заинтересованного в получении земельного участка лица с учетом ограничений, предусмотренных [пунктом 2 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004).

4. Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

5. Договор безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами, должен предусматривать обязанность этой некоммерческой организации обеспечить подготовку в отношении соответствующего земельного участка проекта межевания территории, а также проведение кадастровых работ, необходимых для образования земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

# Статья 38. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка находящегося в муниципальной собственности

1. Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом по заявлениям граждан или юридических лиц, или по собственной инициативе.

2. Подготовка и организация аукциона проводится в соответствии ст. 39-11 Земельного кодекса.

3. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями [Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости"](http://docs.cntd.ru/document/902053803);

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен [пунктом 3 статьи 39\_36 настоящего Кодекса](http://docs.cntd.ru/document/744100004) и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

4. В случае выявления хотя бы одного из вышеуказанных обстоятельств уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона.

5. Аукцион по продаже земельного участка может проводиться в электронной форме, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 6 настоящей статьи](http://docs.cntd.ru/document/744100004).

6. Аукцион не проводится в электронной форме в случаях, если земельный участок предоставляется гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности либо предназначен для сельскохозяйственного производства.

7. В случае проведения аукциона в электронной форме опубликование извещения о проведении аукциона в электронной форме в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения по месту нахождения земельного участка не требуется.

8. Порядок проведения аукциона в электронной форме устанавливается федеральным законом.

# Статья 39 Порядок предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, без проведения торгов

Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без проведения торгов в соответствии ст.39-14 Земельного кодекса.

#

# Статья 40. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных [статьей 49](http://docs.cntd.ru/document/744100004) Земельного кодекса, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с [Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации",](http://docs.cntd.ru/document/901941445) а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности Республики Марий Эл, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных или муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории, с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

- перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

6. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с непринятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с [Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации"](http://docs.cntd.ru/document/901941445), на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

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

# Статья 41. Градостроительная ценность территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл.

Градостроительная ценность территории - мера способности территории удовлетворять определенные общественные требования к ее состоянию и использованию.

Устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Для оценки и контроля состояния градостроительной ценности территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово», Главой поселения создаётся соответствующий уполномоченный орган (либо назначается уполномоченное лицо) Администрации поселения.

В обязанности органа (лица), оценивающего и контролирующего состояние градостроительной ценности территории поселения, входит:

- составление (в том числе - с привлечением сторонних разработчиков) Схемы ценностного зонирования территории поселения;

- ведение мониторинга состояния ценностного зонирования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово»;

- предоставление Главе поселения информации по ценностным характеристикам участков территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» и для принятия решений по применению (подготовке внесения изменений) настоящих Правил.

При составлении Схемы ценностного зонирования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово», градостроительная ценность каждого конкретного участка территории определяется по системе показателей, учитывающих:

- местоположение участка в структуре муниципального образования «Городское поселение Звенигово» (населённого пункта поселения), его отношение к элементам инженерной и транспортной инфраструктуры;

- наличие или отсутствие (при наличии - состояние) материальных объектов на территории участка;

- санитарно-экологическое состояние территории;

- наличие и характер планировочных ограничений;

- природные условия, удорожающие градостроительную деятельность;

- эстетическое восприятие участка и прилегающей территории.

Мониторинг ценностного зонирования территории, в части контроля состояния указанных показателей на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» ведётся непрерывно. Материалы Схемы ценностного зонирования территории обновляются при изменении хотя бы одного из перечисленных показателей.

Схема ценностного зонирования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» может быть использована для назначения и дифференциации, в том числе - для обеспечения инвестиционной привлекательности территории, муниципальных земельных платежей поселения.

# Статья 42. Плата за землю.

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

4. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

# Статья 43. Муниципальный земельный контроль.

1. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

- выявление не рационально и не эффективно используемых земель;

- обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами законодательства в области земельных отношений, требований охраны и использование земель.

4. Муниципальный земельный контроль осуществляется за:

- соблюдением требований законодательства и требований по использованию земель;

- использованием земельных участков по их целевому назначению;

- соблюдением порядка использования земель, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов;

- соблюдением сроков освоения земельных участков;

- своевременным выполнением обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, или их рекультивации после завершения разработки месторождений полезных ископаемых (включая общераспространенные полезные ископаемые), строительных, изыскательских и иных работ, проводимых с нарушением почвенного слоя, в том числе работ, осуществляемых для внутрихозяйственных и собственных нужд;

- соблюдением принципа платности использования земель;

- выполнение иных требований земельного законодательства по вопросам использования земель.

5. К отношениям, возникающим при осуществлении муниципального земельного контроля на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово», в части не урегулированной настоящими Правилами землепользования и застройки, применяются нормы федерального законодательства и законодательства Республики Марий Эл.

# РАЗДЕЛ II «Картографические документы и градостроительные регламенты»

# Глава 6. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл. Градостроительные регламенты

# Статья 44. Порядок установления территориальных зон

1. В соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса РФ при подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1.1 возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

1.2 функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования «Городское поселение Звенигово»;

1.3 определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

1.4 сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

1.5 планируемых изменений границ земель различных категорий;

1.6 предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участков.

2. Границы территориальных зон на карте зонирования установлены по:

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

2.2 красным линиям;

2.3 границам земельных участков;

2.4 границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

2.5 естественным границам природных объектов;

2.6 иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

#

# Статья 45. Карта градостроительного зонирования

В соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на карте градостроительного зонирования устанавливаются следующие территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения. Органы местного самоуправления муниципальных образований могут вводить и иные виды территориальных зон.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

На карте градостроительного зонирования показаны объекты, санитарно-защитные и охранные зоны:

- производственных объектов III класса опасности с СЗЗ 300 м;

- производственных объектов IV класса опасности с СЗЗ 100 м;

- производственных объектов V класса опасности с СЗЗ 50 м;

- кладбища традиционного захоронения с СЗЗ 100 м;

- водозабор из скважин, родников с ЗСО 30 м;

- линии электропередач 10 кВ, 110 кВ, 220 кВ, 500 кВ

 соответственно с ОЗ 10 м, 20 м., 25 м, 30 м;

- «ПС 110/35/10 кВ» с ОЗ 20 м;

- кабель связи с ОЗ 2 м;

- газопровод с ОЗ 2- 3;

- водопровод с ОЗ 5 м;

- автодороги с придорожной полосой 50 м, 25 м;

- водоохранная зона реки Волга 200 м.

**Территориальные зоны выделены на карте:**

Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл.

# Статья 46. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных****зон** | **Наименование территориальных зон** |
| **ЖИЛАЯ ЗОНА** |
| **Ж 1** | Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами |
| **Ж 2** | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами |
| **ОбЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА** |
| **О** | Зона делового, общественного, социального, коммунально-бытового, коммерческого назначения и предпринимательства |
| **ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА** |
| **П 1** | Зона производственных объектов III класса опасности |
| **П 2** | Зона производственных объектов IV класса опасности |
| **П 3** | Зона производственных объектов V класса опасности |
| **ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| **И** | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| **ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| **Т** | Зона объектов транспортной инфраструктуры |
| **ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| **Сх 1** | Зона для ведения садоводства и дачного хозяйства на землях сельскохозяйственного назначения |
| **Сх 2** | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
| **ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **Р 1** | Зона зеленых насаждений  |
| **Р 2** | Зона объектов активного отдыха |
| **Р 3** | Зона отдыха общего пользования |
| **Р4** | Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма |
| **ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **Сп** | Зона, занятая кладбищами |

# Статья 47. Основные принципы организации застройки на территории

# муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл

1. Планировочная организация и застройка муниципального образования «Городское поселение Звенигово» должны отвечать требованиям создания среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Для решения этих задач необходимо:

- обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур муниципального образования «Городское поселение Звенигово», заложенных в генеральном плане муниципального образования «Городское поселение Звенигово», инженерно-геологические и ландшафтные характеристики;

- учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в муниципальном образовании «Городское поселение Звенигово» объектов историко-культурного значения;

- использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам территории.

3. Застройка Муниципального образования «Городское поселение Звенигово» должна осуществляться в соответствии с генеральным планом Муниципального образования «Городское поселение Звенигово» с внесенными в него изменениями, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и проектами застройки, настоящими Правилами, а также действующими на территории Муниципального образования «Городское поселение Звенигово» нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо строго соблюдать красные линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Изменения основных положений проектов, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений допускаются только по согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации района при наличии иных согласований, в установленном порядке.

6. Строительство зданий, сооружений и объектов благоустройства на территории поселения, в том числе промышленных объектов, разрешается только по проектам, разработанным проектными организациями, имеющими лицензию, и физическими лицами и согласованными с органом архитектуры и градостроительства администрации района.

7. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

# Статья 48. Особенности застройки и землепользования на территориях

# жилых зон

1. Жилые зоны предназначены для организации удобной, здоровой и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

2. В жилых зонах размещаются жилые дома разных типов: многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности, блокированные жилые дома с земельными участками при домах (квартирах) (в соответствии с установленными видами разрешенного использования соответствующей территориальной зоны).

В сельских населенных пунктах следует предусматривать преимущественно жилые дома усадебного и коттеджного типов, допускаются многоквартирные средней этажности жилые дома, блокированные жилые дома с земельными участками при домах (квартирах.)

3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

4. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

5. Допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения, площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также размещать мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействия), за пределами установленных границ этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

6. Жилые зоны не должны пересекаться дорогами I. II и IIIкатегорий

7. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60 % территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду и население (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

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

9. Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

10. Размещение жилых помещений квартир в цокольных и подвальных этажах не допускается.

11. В жилых зданиях допускается размещение помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций при условии соблюдения гигиенических нормативов уровней шума, инфразвука, вибрации, электромагнитным полям. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания, при этом участки для стоянки автотранспорта персонала должны располагаться за пределами придомовой территории.

12. Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств.

13. Участок, отводимый для размещения жилых зданий, должен:

- находиться за пределами территории промышленно-коммунальных, санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов, первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- соответствовать требованиям, предъявляемым к содержанию потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, биологических и микробиологических организмов в почве, качеству атмосферного воздуха, уровню ионизирующего излучения, физических факторов (шум, инфразвук, вибрация, электромагнитные поля) в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации.

14. При проектировании территории жилой застройки должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, защите территории от шума, вибрации, загрязнений атмосферного воздуха электрических, ионизирующих и электромагнитных излучений, радиационного, химического, микробиологического, паразитологического загрязнений в соответствии с требованиями действующих санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.

# Статья 49. Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства

1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами предназначены для застройки объектами индивидуального жилищного строительства: индивидуальными жилыми домами с количеством этажей не более трех, жилыми домами усадебного типа, иными объектами индивидуального жилищного строительства.

2. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка, схемой планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Индивидуальный застройщик перед началом строительства и выносом осей дома, границ земельного участка на местность обязан согласовать эскиз индивидуального жилого дома в колористическом решении с приложением поэтажного плана здания (при строительстве жилого дома выше одного этажа).

4. Жилые дома должны располагаться на земельных участках с отступом от красных линий в соответствии с градостроительной документацией. При реконструкции кварталов индивидуальной жилой застройки допускается уменьшение отступа, либо постановка объектов индивидуального жилищного строительства по красным линиям с учетом сложившейся градостроительной ситуации (уменьшение отступа от красных линий или расположение объекта индивидуального жилищного строительства по красным линиям согласуется с органом архитектуры и градостроительства).

5. На территории застройки индивидуальными жилыми домами, кроме жилого дома, могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный, земельный участок), в соответствии с градостроительным регламентом, градостроительным планом земельного участка. Хозяйственные постройки могут возводиться отдельно стоящими, блокированными между собой или с жилым домом. Указанные постройки следует располагать в глубине участка в соответствии с градостроительным регламентом и градостроительным планом земельного участка.

6. В период строительства объекта жилищного строительства застройщик обязан произвести временное ограждение территории, оборудовать места для складирования строительных материалов, содержать земельный участок в чистоте, обеспечивать своевременный вывоз строительного мусора.

7. Ограждение земельных участков, на которых размещены жилые дома со стороны улицы, производится по проектам, согласованным органом архитектуры и градостроительства.

8. По окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства и до обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию индивидуальный застройщик обязан выполнить исполнительную топографическую съемку вновь созданных и измененных объектов индивидуального жилищного строительства, инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения участка, а также произвести устройство выезда до проезжей части из того же материала, что и проезжая часть.

9. Исполнительная топографическая съемка законченных строительством объектов индивидуального жилищного строительства и трасс инженерных коммуникаций производится органом архитектуры и градостроительства либо лицензированной организацией за счет застройщика.

10. После ввода индивидуального жилого дома в эксплуатацию застройщик обязан установить на нем номерной знак установленного образца.

11. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика.

# Статья 50. Особенности застройки и землепользования на территориях

# общественно-деловых зон

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

В перечень объектов недвижимости, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, гаражи.

1. Объекты, размещаемые в территориальной зоне должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

2. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

3. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

4. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

5. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения, по отдельному согласованию.

# Статья 51. Особенности застройки и землепользования

# на территориях производственных зон

1. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

 При предоставлении земельных участков под строительство предприятий, представляющих собой источник повышенной опасности для окружающей среды и населения, в соответствии со ст. 41 Федерального закона «Об охране окружающей среды» и ст. 11 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» требуется положительное заключение специально уполномоченных органов в области охраны окружающей природной среды и органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

2. Размещение и планировку земельных участков производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии со СНиП II-89-80\* Генеральные планы промышленных предприятий.

3. Проектом строительства производственных объектов должны предусматриваться обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и хранение природного слоя почвы, рекультивация.

4. Предприятия производственного назначения независимо от формы собственности, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность, обязаны принимать эффективные меры по соблюдению технологического режима и выполнению требований по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей природной среды. В этих целях они обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативов качества окружающей природной среды на основе внедрения экологически безопасных технологий, надежной и эффективной работы очистных сооружений, обеззараживания и утилизации отходов с обязательным проведением мероприятий по охране и воспроизводству природных ресурсов.

5. Санитарно-защитная зона предназначена для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в предельном слое атмосферы загрязняющих веществ; уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население; факторов физического воздействия – шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

6. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортных инфраструктур не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

7. Территории санитарно-защитных зон должны быть максимально озеленены (не менее 60%) с целью усиления ассимиляции и фильтрации воздушных масс и локального благоприятного влияния на климат.

8. Санитарно-защитная зона должна быть благоустроена, являясь архитектурно-эстетическим переходным элементом между промышленными зонами и зонами иного назначения.

9. При размещении предприятий и других производственных объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод и атмосферного воздуха, меры по сохранению имеющихся зеленых насаждений.

10. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляется за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

11. Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

12. Администрация поселения вправе на договорной основе в соответствии с бюджетным законодательством привлекать средства промышленных предприятий, независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности, на строительство магистральных инженерных сооружений, дорог, культурно-бытовых объектов, благоустройство и другие нужды, связанные с развитием Муниципального образования «Городское поселение Звенигово».

# Статья 52. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельско-хозяйственного использования, устанавливаемые в границах населенных пунктов

1. Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам для садоводства, огородничества, сенокошения и других аналогичных целей.

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

# Статья 53. Особенности застройки и землепользования

#  на территориях рекреационных зон

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, скверы, пруды, озера, водохранилища, береговые полосы водных объектов общего пользования, сады, городские леса, лесопарки и другие природные объекты.

2. Границы рекреационных зон устанавливаются по красным линиям, а также другим линиям градостроительного регулирования в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

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

4. Для обеспечения режима функционирования рекреационных территорий могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы охраняемых территорий. Границы охранных зон устанавливаются генеральным планом и фиксируются на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

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

# Статья 54. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, скотомогильников, а также складирования и захоронения отходов. На территориях указанных зон размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон, не допускается.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения могут быть предоставлены только государственным или муниципальным предприятиям, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований государственных градостроительных нормативов и Правил, а также специальных нормативов.

# Статья 55. Требования к благоустройству территории и дизайну среды

# городского поселения

1. Для создания эстетически полноценной среды муниципального образования «Городское поселение Звенигово» следует широко использовать архитектурно-художественные и дизайнерские средства: свето-цветовое решение, монументально-художественное оформление, малые архитектурные формы и т.д.

2. Проектная документация на благоустройство территорий общего пользования разрабатывается в соответствии с градостроительным планом земельного участка, утвержденным органом архитектуры и градостроительства, действующими строительными нормами, другими нормативными документами. Необходимость согласования проектной документации с заинтересованными государственными органами, муниципальными инженерными и коммунальными службами, а также собственниками земельных участков, чьи интересы затрагиваются, указывается в градостроительном плане земельного участка.

3. Создание выразительной застройки, художественно - декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытия дорог и тротуаров должны осуществляться с применением при строительстве долговечных отделочных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время года.

4. Юридические и физические лица, являющиеся собственниками, владельцами или арендаторами зданий, строений или сооружений, в границах предоставленных им участков несут полную ответственность за осуществление всех предусмотренных соответствующей проектной документацией и предписаниями соответствующих служб Администрации поселения мероприятий по благоустройству территорий, содержат в порядке территорию в границах предоставленных земельных участков, а также несут ответственность за сохранность зеленых насаждений в границах предоставленных земельных участков.

5. На наиболее значимых, с точки зрения формирования образа Муниципального образования «Городское поселение Звенигово», территориях (общественно-деловых зон, территориях центральных улиц, сельских скверов и парков и т.д.) проекты размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства и малых архитектурных форм: летних кафе, торговых павильонов, киосков, остановочных пунктов, опор освещения, скамеек, стендов, скульптуры, ограждений, рекламы и других элементов, а также проекты монументально-художественного оформления зданий и сооружений (включая промышленные и коммунальные объекты) и праздничного оформления Муниципального образования «Городское поселение Звенигово» утверждаются Главой поселения. На других территориях Муниципального образования «Городское поселение Звенигово» аналогичные проектные предложения согласовываются органом архитектуры и градостроительства и утверждаются заказчиком.

6. Освещение улиц, площадей, подсветка отдельных зданий и сооружений осуществляется в соответствии с требованиями заданий, выдаваемых органом архитектуры и градостроительства.

7. Собственники, пользователи, владельцы и арендаторы зданий, строений и сооружений обязаны осуществлять ремонт и окраску фасадов зданий исключительно по разработанным паспортам цветового решения фасадов. В случае утраты паспорта либо изменения цветового решения здания, строения или сооружения вновь разработанный паспорт цветового решения фасада согласовывается органом архитектуры и градостроительства. За выполнение отделки фасадов зданий, строений и сооружений без

паспорта или с нарушением решений, указанных в паспорте, собственники, пользователи, владельцы и арендаторы привлекаются к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

8. Приемка законченных работ по благоустройству производится Комиссией с участием представителей органа архитектуры и градостроительства.

# Статья 56. Требования к озеленению территории

1. Зеленые насаждения, расположенные в пределах границы муниципального образования «Городское поселение Звенигово», формируют единую систему озеленения поселения, в которую включаются: парки, сады, озеленение улиц, зеленые насаждения на участках поселковых объектов (озеленение общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций (озеленение ограниченного пользования), санитарных зон.

2. Формирование новых объектов озеленения общего пользования, а также реконструкция существующих осуществляется по проектам, выдаваемых органом архитектуры и градостроительства и согласуемого с соответствующими муниципальными организациями и структурными подразделениями Администрации поселения.

3. При организации застройки территорий муниципального образования «Городское поселение Звенигово» необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и обеспечивать их охрану от неорганизованного использования в процессе строительства.

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

5. При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение подеревной съемки в зоне 5 м от оси коммуникации.

6. Ответственность за сохранность зеленых насаждений возлагается:

1) в парках, садах - на владельцев территорий;

2) на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках - на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и товариществ собственников жилья, арендаторов строений и владельцев земельных участков;

3) на территориях организаций в пределах их защитных зон - на руководителей организаций;

4) на территориях зеленых насаждений, предоставленных под застройку - на руководителей организаций и граждан, которым предоставлены земельные участки, а со дня начала работ - на руководителей подрядных организаций и граждан.

7. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений на предоставленном земельном участке, а также непринятие мер охраны находящихся в их ведении зеленых насаждений виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

# Статья 57. Требования к инженерной подготовке и инженерной защите территории

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

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

# Статья 58. Порядок применения градостроительных регламентов

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:

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

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

2.3 функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

2.4 видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

4.1. 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;

 4.2. в границах территорий общего пользования;

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

4.4. предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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 субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

7. 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 соответствия 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.

8. Реконструкция указанных в части 7 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствии 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 соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае, если использование указанных в части 7 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

# Статья 59. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

В числе общих требований к **основным и условно разрешенным** видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами устанавливаются следующие:

1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

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

3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

4. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования.

5. Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуются отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающим их применение.

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

В числе общих требований к **вспомогательным** видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами устанавливаются следующие:

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

1) объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

2) улицы и дороги местного значения, включая проезды общего пользования, пешеходные коммуникации;

3) объекты благоустройства, в т.ч. детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий, фонтаны, памятники, монументы, малые архитектурные формы;

4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

5) общественные туалеты;

6) зеленые насаждения;

7) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

8) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

9) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

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

3. Суммарная площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка.

4. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых, объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть.

# Статья 60. Градостроительные регламенты

Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков, подготовлены с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года N 540 (с изменениями от 30.09.2015 г. №709).

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

Вспомогательные виды разрешенного использования определяются в соответствии со ст.59 настоящих Правил.

**ЖИЛАЯ ЗОНА**

**Ж 1. Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами.**

*Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа (с максимальным количеством этажей не выше трех), многоквартирных жилых домов (этажностью не выше 3-х этажей) с минимальным разрешенным набором услуг местного значения.*

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка |
| 2.7.1 | Объекты гаражного назначения |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 4.4 | Магазины  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 3.5 | Образование и просвещение |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 3.10. | Ветеринарное обслуживание |

Параметры застройки индивидуальными жилыми домами:

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

В соответствии с Решением Собрания депутатов муниципального образования «Городское поселение Звенигово» района Звениговского района Республики Марий Эл №225 от 07.08.2015 г. предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, представляемых гражданам в собственность:

-для ведения личного подсобного хозяйства max.3000м²; min.600м²,

-для индивидуального жилищного строительства max.3000м²; min600м².

-для ведения огородничества max.600м²; min300м².

Минимальный/максимальный размер земельного участка для размещения индивидуальных гаражей, автостоянок: 20 м² – 50 м².

Минимальная/максимальный размер земельного участка многоквартирного жилого дома – 100 м²- 2000 м².

Минимальная площадь участка блокированного жилого дома – 100 м².

Максимальные размеры земельных участков для блокированных жилых домов определяется в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования и документацией по планировке территории.

2. Количество надземных этажей – 1-3 этажа.

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 16 м.

Предприятия обслуживания, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы малоэтажной жилой застройки или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

4. Процент застройки в границах земельного участка: для личного подсобного хозяйства – 40 %; для индивидуальных и блокированных жилых домов – 60 %, для многоквартирных жилых домов – 40%.

5. Коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т. д.) – не менее 40%.

6. Отступ:

- дляиндивидуальных жилых домовминимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка имеют следующие значения:

а) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией, обозначающей границу территорий общего пользования:

- для жилого дома минимальный отступ от красной линии улиц составляет не менее 5 м, от красной линии проездов - не менее 3 м;

- для хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа минимальный отступ от красных линий улиц и проездов составляет не менее 5 м.

В отдельных случаях допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

б) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы земельного участка со стороны соседнего придомового земельного участка:

- для жилого дома - не менее 3 м;

- для построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м;

- для прочих построек (бани, автостоянки и др.) - не менее 1 м.

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимается в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние - 6 м.

Допускается блокировка одноквартирных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

7. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:

- жилого дома – 3 м;

- до построек для содержания скота и птицы не менее 4 м;

- до стволов высокорослых деревьев – 4 м;

- до стволов среднерослых деревьев – 2 м;

- до кустарников – 1 м.

- хозяйственных (баня, гараж др.) строений – 1 м;

- открытой автостоянки – 1 м;

- отдельно стоящего гаража – 1 м.

8. Требования к ограждению земельных участков:

Для садовых земельных участков, огородных земельных участков, участков для ведения личного подсобного хозяйства, дачных земельных участков, земельных участков для индивидуального жилищного строительства, блокированных жилых домов максимальная высота ограждений земельных участков имеет следующие значения:

- со стороны автомобильных дорог, улиц, проездов, площадей, парков, скверов, бульваров, набережных, пляжей, водных объектов и др. территорий общего пользования – не более 2,0 м;

- между соседними земельными участками – не более 2,0 м, ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,15 м от уровня земли;

- со стороны земельных участков иных видов использования – не более 2,0 м.

По согласованию с владельцами соседних земельных участков высота ограждений между соседними земельными участками может быть увеличена до 2,5 м.

Использование непрозрачных ограждений между соседними земельными участками допускается в том случае, если это не вызывает нарушения норм освещенности территории и помещений, иначе допускается использование только прозрачных ограждений. При нарушении норм освещенности территории и помещений использование непрозрачных ограждений между соседними земельными участками допускается по согласованию с владельцами соседних земельных участков.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

9. Для общественных зданий:

1. Минимальная площадь земельного участка –50 м².

Максимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования и документацией по планировке территории.

Минимальный/ максимальный размер земельного участка для магазина 50 м². - 500 м².

2. Процент застройки устанавливается проектной документацией.

3. Максимальная высота – 15 м.

4. Максимальная этажность – 3 этажа.

5. Отступ застройки от красной линии:

1) в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки;

2) в районах новой застройки:

- для зданий общеобразовательных и детских дошкольных учреждений от красных линий – 25 м;

- иных зданий не менее 5 м.

Для открытых площадок для занятий спортом и физкультурой - минимальное расстояние от жилых и общественных зданий в зависимости от шумовых характеристик от 10 до 40 м.

Площадки для сбора мусора - из расчета 1 контейнер на 10-15 домов. Расстояние до границ участков жилых домов не менее 50 м, но не более 100 м, детских учреждений, площадок отдыха – не менее 25 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

1. Процент застройки - 80%.

2. Минимальная площадь земельного участка – 4 м².

3. Максимальная высота объектов – 70 м.

4. Этажность – не более 1 этаж.

5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

**Ж 2 . Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.**

Зона выделена для создания правовых условий формирования территорий для размещения жилых домов от 3-х до шести надземных этажей, предназначенных для разделения на квартиры, а также для размещения необходимых для обслуживания жителей данной зоны объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание  |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание |
| 4.4. | Магазины  |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.5 | Образование и просвещение |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание |

Параметры застройки среднеэтажными жилыми домами:

– Минимальная/максимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 100/2000 м².

– Минимальная/максимальная площадь участка блокированного жилого дома 100/2000 м².

Расстояния между домами внутри квартала принимаются в соответствии с нормативами противопожарной безопасности и нормативами инсоляции

Минимальный отступ от границы соседнего земельного участка - 3 м.

Максимальное количество этажей - 8.

Максимальный процент застройки - 40 %

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВАЯ ЗОНА**

**О Зона делового, общественного, социального, коммунально-бытового, коммерческого назначения и предпринимательства**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центра населенного пункта с преимущественным спектром административных, общественных, культурных и обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения при ограничении жилых функций, а также для размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 3.5 | Образование и просвещение |
| 3.6 | Культурное развитие |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 3.8 | Общественное управление |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях |
| 3.10.1 | Амбулаторно-ветеринарное обслуживание |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) |
| 4.3 | Рынки |
| 4.4 | Магазины |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.8 | Развлечения |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность |
| 5.1 | Спорт |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 6.8 | Связь |

Параметры застройки объектов административно-делового и социально-бытового назначения:

1. Процент застройки территории – 70 %;

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% территории;

3. Минимальная площадь земельных участков - 200 м².

4. Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м;

5. Максимальное количество этажей зданий – 5;

6. Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 16 м;

7. Площадь территории, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не более 15% от площади земельного участка;

8. Минимальный отступ строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;

9. Минимальный отступ от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м;

10. Требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,15 м от уровня земли;

- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

11. При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Параметры застройки объектов торгового назначения:

1. Процент застройки территории – не более 80% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 5% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 15% от площади земельного участка.

4. Минимальная/максимальная площадь земельного участка - 50 м**²** - 500 м**²** .

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 1 м.

6. Максимальная высота зданий – 3 этажа.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Параметры застройки объектов культурно-досугового назначения:

1. Процент застройки территории - не более 50 % от площади земельного участка.

2. Площадь озеленения земельных участков - не менее 35% территории.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.

4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 18 м.

5. Минимальное расстояние от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения

мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. Минимальная площадь земельного участка - 500 м².

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Параметры застройки объектов учебно-образовательного назначения:

1. Процент застройки территории - не более 50% от площади земельного участка.

2. Площадь озеленения земельных участков - не менее 35% территории.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 15% от площади земельного участка.

4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 18 м.

5. Минимальное расстояние от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 10 м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. Минимальная площадь земельного участка - 1000 м².

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Параметры застройки объектов здравоохранения:

1. Процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка.

2. Площадь озеленения земельных участков - не менее 30% территории.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.

4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 18 м.

5. Минимальное расстояние от корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; от корпусов до красной линии застройки - 25 м.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. Минимальная площадь земельного участка 150 м².

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА**

**П 1. Зона производственных объектов III класса опасности**

Зона П1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса опасности (СЗЗ 300 м) и ниже. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обеспечение |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 6.0 | Производственная деятельность |
| 6.2 | Тяжелая промышленность |
| 6.3 | Легкая промышленность |
| 6.3.1 | Фармацевтическая промышленность |
| 6.4 | Пищевая промышленность |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.8 | Связь |
| 6.9 | Склады |
| 6.11 | Целлюлозно-бумажная промышленность |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - 80% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 10% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м.

5. Максимальная высота зданий - 5 этажей.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**П 2- зона производственных объектов IV класса опасности**

**Зона П 2** выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса опасности, имеющих санитарно-защитную зону 100 м с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Зона производственных объектов IV класса опасности**

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность |
| 6.0 | Производственная деятельность |
| 6.1 | Недропользование |
| 6.3 | Легкая промышленность |
| 6.4 | Пищевая промышленность |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.8 | Связь |
| 6.9 | Склады |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.3 | Бытовое обслуживание |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - 80% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 10% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв. м.

5. Максимальная высота зданий - 5 этажей.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. Процент застройки - 80%.

2. Минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.

3. Максимальная высота объектов - 70 м.

4. Этажность – не более 1 этажа.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

**П 3. Зона производственных объектов V класса опасности**

Зона П 3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса (СЗЗ 50 м) с низким уровнем шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**Зона производственных объектов V класса опасности**

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 3.10.2 | Приюты для животных |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность |
| 6.0 | Производственная деятельность |
| 6.3 | Легкая промышленность |
| 6.4 | Пищевая промышленность |
| 6.6 | Строительная промышленность |
| 6.8 | Связь |
| 6.9 | Склады |
| 7.3 | Водный транспорт |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории - 65% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка - 400 м².

5. Максимальная высота зданий - 3 этажа.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**И** – **зона объектов инженерной инфраструктуры** – Зона инженерной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования,

а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | Связь |
| 6.9 | Склады |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
|  | Не устанавливаются |

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

1. Процент застройки - 80%.

2. Минимальная площадь земельного участка - 4 м².

3. Максимальная высота объектов - 70 м.

4. Этажность – не более 1 этажа.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

**ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**Т Зона объектов транспортной инфраструктуры.**

Зона выделена для создания правовых условий формирования территорий для размещения различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 4.1 | Деловое управление |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| 4.9.1 | Объекты придорожного сервиса |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |
| 7.3 | Водный транспорт |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 6.9 | Склады |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 3.8 | Общественное управление |
| 4.4 | Магазины |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 6.8 | Связь |

Параметры застройки для объектов транспортной инфраструктуры:

1. Процент застройки территории - не более 55 % от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10 % от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка - 600 кв.м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

6. Максимальная высота зданий - 3 этажа.

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для ведения сельскохозяйственного производства и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, объектов сельскохозяйственного назначения, дачного хозяйства и садоводства.

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются:

1. зоны сельскохозяйственных угодий – пашня, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2. зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**Сх 1 Зона для ведения садоводства и дачного хозяйства на землях**

 **сельскохозяйственного назначения**

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением для развития садоводства и дачного хозяйства.

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 13.2 | Ведение садоводства |
| 13.3 | Ведение дачного хозяйства |
| **Код** | **Условно разрешенные виды разрешённого использования** |
| 4.4 | Магазины |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта  |

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

1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка:

В соответствии с Решением Собрания депутатов муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл №225 от 07.08.2013 г. предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, представляемых гражданам в собственность:

- для ведения садоводства: минимальный – 300 м², максимальный – 600 м²,

- для ведения огородничества: минимальный – 300 м², максимальный – 600 м²,

- для дачного строительства и ведения дачного хозяйства минимальный – 300 м²,

 максимальный 1000 м².

2. Садовый дом должен отстоять от красной линии улиц, чем на 5 метров, от красной линии проездов – не менее, чем на 3 м, хозяйственные постройки от красной линии улиц и проездов должны отстоять на расстояние не менее 5 метров.

3.Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения (или дома) – 3 м;
* от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
* от других построек – 1 м;
* от стволов деревьев:
* высокорослых – 4 м;
* среднерослых – 2 м;
* от кустарника – 1 м.

4. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

* от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы – 12 м;
* до душа, бани (сауны) - 8;
* от колодца до уборной и компостного устройства -8 м

 Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

 Стоянки для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

 Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее, чем на 4 м.

 Ширина в красных линиях должна быть: для улиц не менее 15 м, для проездов – не менее 9 м, ширина проезжей части улиц – не менее 7 м, проездов – не менее 3,5 метров.

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.

На садовом участке допускается возводить садовый дом сезонного, временного, или круглогодичного использования, хозяйственные постройки и сооружения, теплицы и другие сооружения с утепленным грунтом, навес или гараж для автомобиля.

На садово-огородных участках, как правило, допускается возводить хозяйственные постройки и сооружения временного использования.

Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 м и не более 100 м от границ земельных участков.

5. Требования к ограждению земельных участков:

Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой 1,6 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого, огороднического, дачного объединения.

**Сх 2 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 1.7 | Животноводство (вт. ч. 1.8-1.11) |
| 1.12 | Пчеловодство |
| 1.13 | Рыбоводство |
| 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках |
| 1.17 | Питомники |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 6.8 | Связь |

В соответствии с Решением Собрания депутатов муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл №225 от 07.08.2013 г. предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, представляемых гражданам в собственность

-для ведения пчеловодства и пасечного хозяйства max.800 м²; min. 300 м²;

-для ведения животноводства max.3000 м²; min. 800 м²;

Параметры застройки:

При размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений расстояния между ними следует назначать минимально допустимые исходя из санитарных, ветеринарных и противопожарных требований и норм технологического проектирования. Плотность застройки площадок сельскохозяйственных предприятий должна быть не менее указанной в СНиП II-97-76.

Санитарный разрыв объектов сельскохозяйственного производства определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, рекреационной зоны, зоны отдыха. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов СНиП 2.07.01-89.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

1.Процент застройки - 80%.

2. Минимальная площадь земельного участка - 4 м².

3.Максимальная высота объектов - 70 м.

4.Этажность – не более 1 этажа.

5.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

**ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Р 1 Зона зеленых насаждений**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды на земельных участках озеленения и благоустройства в целях проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм |
| 9.1 | Охрана природных территорий |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 4.6 | Общественное питание |

Размеры земельных участков и иные параметры определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

При размещении парков и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать: парков планировочных районов – не менее 10 га, скверов – не менее 0,5 га; для условий реконструкции площадь скверов может быть меньших размеров.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70%.

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, не распространяются на объекты инженерной инфраструкт*у*ры.

**Р 2 Зона объектов активного отдыха**

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 3.6 | Культурное развитие |
| 4.8 | Развлечения |
| 5.0 | Отдых (рекреация)  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 2.4 | Передвижное жилье |
| 4.6 | Общественное питание |

Параметры застройки объектов активного отдыха:

1. Процент застройки территории - не более 65% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.

4. Минимальная площадь земельного участка - 2000 кв.м.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

6. Максимальная высота зданий – 3 этажа.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**Р 3 Зона отдыха общего пользования**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды на земельных участках озеленения и благоустройства в целях проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 3.6 | Культурное развитие |
| 4.8 | Развлечения |
| 5.0 | Отдых (рекреация) |
| 9.1 | Охрана природных территорий |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования  |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 4.6 | Общественное питание |

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка –150 м².

2. Максимальное количество этажей – 1 этаж.

3. Максимальная высота – 12 м.

4. Коэффициент застройки – 40 %.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

1.Процент застройки - 80%.

2. Минимальная площадь земельного участка - 4 м².

3.Максимальная высота объектов - 70 м.

4.Этажность – не более 1 этажа.

5.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

**Р 4 Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма**

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 4.8 | Развлечения |
| 5.1 | Спорт |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание |
| 9.2 | Курортная деятельность |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.7 | Религиозное использование |
| 4.4 | Магазины |

Параметры застройкилечебно-оздоровительных объектов:

1. Размеры земельных участков и иные параметры определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

2. Максимальная высота – 15 м.

3. Площадь земельного участка определяется из расчета 70-100 м² на 1 место.

3. Процент застройки – не более 40% от площади земельного участка.

4. Размеры озелененных территорий общего пользования 100 м² на одно место.

5. Максимальная высота зданий – 5 этажей.

Параметры застройкиобъектов отдыха и туризма:

1. Размеры земельных участков и иные параметры определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

2. Максимальная высота – 15 м.

3. Процент застройки – не более 40% от площади земельного участка.

4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 3 м.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

**ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Сп Зона, занятая кладбищами**

Зона выделена для создания правовых условий формирования территорий для размещения кладбищ.

|  |  |
| --- | --- |
| **Код** | **Основные виды разрешенного использования земельных участков.** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 12.1 | Ритуальная деятельность |
| **Код** | **Условно разрешенные виды использования** |
|  | Не устанавливаются |

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка - 1500 м².

2. Максимальная высота зданий - 2 этажа.

3. Размеры земельных участков кладбищ традиционного захоронения следует принимать 0,24 га на 1 тыс. чел.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее, чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли.

При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов.

Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75 % от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений – не менее 25 %.

Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.

Размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения.

Общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и уранового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.

Расстояние от границ участков кладбищ традиционного захоронения:

до красной линии – 6 м,

до стен жилых домов – 300 м,

до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 300 м;

Расстояние от границ участков кладбищ для погребения после кремации:

до красной линии – 6 м,

до стен жилых домов – 100 м,

до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 100 м.

После закрытия кладбищ традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

1. Процент застройки - 80%.

2. Минимальная площадь земельного участка - 4 м².

3. Максимальная высота объектов - 70 м.

4. Этажность – не более 1 этажа.

5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

# Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл

#

# Статья 61. Виды зон градостроительных ограничений

1. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования населенного пункта, являются:

1) зоны с особыми условиями использования территории(санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; водоохранные зоны, зоны особо охраняемых территорий и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, подтопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);

3) зоны действия публичных сервитутов;

2. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

3. Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово».

4. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

#

# Статья 62. Зоны с особыми условиями использования территорий поселения

1. На карте градостроительного зонирования настоящих правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- санитарно-защитных зон объектов сельскохозяйственного назначения, объектов промышленности, объектов специального назначения;

- водоохранных зон;

- зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

- охранных зон объектов инженерно-транспортной инфраструктуры;

- зон охраны объектов культурного наследия;

#  - зоны действия опасных природных или техногенных процессов.

2. Конкретный состав и содержание ограничений на использование территории устанавливается законодательством и нормативно–правовыми актами Российской Федерации, Республики Марий Эл; законами и нормативно правовыми актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров градообразующих объектов.

# Статья 63. Ограничения по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах зон с особыми условиями использования территорий, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 60 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, зонам санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, иным зонам ограничений.

2. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

**В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:**

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

- ландшафтно-рекреационные зоны;

- зоны отдыха;

- территории курортов, санаториев, домов отдыха;

- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки

- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

- спортивные сооружения;

- детские площадки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или)

лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- объекты пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могу повлиять на качество продукции.

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

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

- здания управления;

- конструкторские бюро;

- здания административного назначения;

- научно-исследовательские лаборатории;

- поликлиники;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- бани;

- прачечные;

- объекты торговли и общественного питания;

- мотели;

- гостиницы;

- гаражи;

- площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- пожарные депо;

- местные и транзитные коммуникации;

- ЛЭП;

- электроподстанции;

- нефте- и газопроводы;

- артезианские скважины для технического водоснабжения;

- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- канализационные насосные станции;

- сооружения оборотного водоснабжения;

- автозаправочные станции;

- станции технического обслуживания автомобилей.

**В границах водоохранных зон запрещается:**

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с [законодательством](http://base.garant.ru/10104313/#block_7) Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://base.garant.ru/10104313/#block_191) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

 **В границах водоохранных зон допускаются** проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и [законодательством](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=LAW;n=117343;dst=100300) в области охраны окружающей среды.

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос**:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Согласно ст. 6 Водного Кодекса Российской Федерации, вдоль береговой линии водных объектов общего пользования устанавливается полоса земли (береговая полоса), предназначенная для общего пользования шириной 5-20 м. Каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них.

**В границах зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения запрещается:**

- **по первому поясу** - посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного

назначения, размещение жилых и хозяйственно- бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Здания, находящиеся на территории первого пояса, должны быть канализованы. При отсутствии канализации уборные должны быть оборудованы водонепроницаемыми приемниками и располагаться в местах, исключающих загрязнения первого пояса при вывозе нечистот;

- **по второму и третьему поясу** – закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых бытовых отходов и разработки недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

# Статья 64. Зоны охраны объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

Согласно ст.34 ФЗ от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия: единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее-объединенная зона охраны объектов культурного наследия).

Порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации согласно положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. №972.

 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, в том числе единой охранной зоны, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в том числе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта, в том числе единой зоны охраняемого природного ландшафта, устанавливаются с учетом следующих требований:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства (за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм);

б) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

в) сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

д) иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

С 3 октября 2016 года Федеральным законом от 05.04.2016 №95-ФЗ Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» дополнен новой статьей 34.1, согласно которой: до утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры, находящихся на территории муниципального образования «Городское поселение Звенигово» Звениговского района Республики Марий Эл для объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации согласно пунктам 3 и 4 дополненной статьи 34.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года №73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» устанавливаются защитные зоны объектов культурного наследия.

Граница защитной зоны объектов культурного наследия: «Здание первой больницы в Звениговском кантоне», «Здание отдела гл. механика, здание «Караванки», Здание школы, 1902 г.» расположенных в границах г. Звенигово, ввиду отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, устанавливается на расстоянии 200 м от линии внешней стены памятника.

В границах защитных зон в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

 Защитная зона объектов культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном [статьей 34](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/12bab00129e1f67054f2ff8c4a9222f95908593d/#dst100223) Федерального закона «Об объектах культурного наследия», проекта зон охраны данных объектов культурного наследия.

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные статьей 56.4 Федерального закона от 25 июня 2002 года №73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требования и ограничения.

При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в [пункте 11 статьи 47\_6 Федерального закона](http://docs.cntd.ru/document/901820936), лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

- осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

- не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
 - обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

 - соблюдать установленные  [статьей 5\_1 Федерального закона](http://docs.cntd.ru/document/901820936) требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](../cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=196349&rnd=228224.2808414875&dst=100183&fld=134) Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

# Статья 65. Охранные зоны инженерно-транспортных коммуникаций

**Полоса отвода автомобильных дорог**

Придорожные полосы автомобильных дорог – территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которой устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, её сохранности с учётом перспектив развития автомобильной дороги. В соответствии с федеральным законом № 257-ФЗ от 8 ноября 2007 года «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» придорожные полосы устанавливаются для автомобильных дорог (за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населённых пунктов) в зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учётом перспектив их развития.

**Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 (ред. от 26.08.2013 г.) «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»:

- размеры охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

ВЛ-10 кВ – 10 м; ВЛ 110 кВ – 20 м, ВЛ 220 кВ- 25 м, ВЛ 500 кВ- 30 м.

Охранная зона для ПС 110/35/10 кВ «» устанавливается шириной 20 м от ограждения подстанции.

**Охранные зоны трубопроводов**

Согласно Постановлению Правительства РФ от 20 ноября 2000г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» вдоль трасс подземных газопроводов при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода, охранная зона устанавливается в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 м – с противоположной стороны.

Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных работ с обязательным соблюдением настоящих правил.

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

- перемещать, ломать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты;

- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

- устраивать всякого рода свалки и склады;

- разводить огонь и размещать источники огня;

- рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

 - самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

**Охранные зоны линий связи**

Согласно Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03:

1. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны:

- для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

- для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

2. На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

3. Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03. Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

#

# Статья 66. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

1. Зона действия опасных природных и техногенных процессов отображается в соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Городское поселение Звенигово». Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

2. Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определяются отдельным проектом для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующими федеральными законами, строительными нормами и правилами, методическими рекомендациями.

#

# Статья 67. Зоны действия публичных сервитутов

1. В связи с обеспечением интересов органов местного самоуправления и местного населения по обеспечению общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим и юридическим лицам, могут устанавливаться постоянные или срочные публичные сервитуты.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проекте межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

4. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления Главы поселения об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

5. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».

# Глава 8. Заключительные положения

# Статья 68. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Республики Марий Эл.

# Статья 69. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.