

СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД ЙОШКАР-ОЛА"

**РЕШЕНИЕ III СЕССИИ
от 24 декабря 2009 г. N 30-V**

**О ПРАВИЛАХ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА
"ГОРОД ЙОШКАР-ОЛА"**

Список изменяющих документов
(в ред. решений Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола"
от 01.10.2010 [N 169-V](#), от 23.04.2014 [N 753-V](#), от 26.11.2014 [N 25-VI](#),
от 24.02.2016 [N 277-VI](#), от 21.02.2017 № 441-VI,
с изм., внесенными решениями Собрания депутатов городского округа
"Город Йошкар-Ола" от 27.06.2012 [N 441-V](#), от 10.09.2014 [N 814-V](#),
от 19.12.2014 [N 70-VI](#))

В соответствии со [статьями 30, 31, 32](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [статьей 28](#) Федерального закона от 06 октября 2003 года N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", [статьями 17, 24](#) Устава муниципального образования "Город Йошкар-Ола", [Положением](#) о публичных слушаниях в муниципальном образовании "Город Йошкар-Ола" Собрание депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" решило:

1. Рекомендации публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки городского округа "Город Йошкар-Ола" принять к сведению.
2. Утвердить прилагаемые [Правила](#) землепользования и застройки городского округа "Город Йошкар-Ола".
3. Опубликовать настоящее решение в газете "Йошкар-Ола".
4. Настоящее решение вступает в силу с 1 января 2010 года.
5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по законности (О.А. Морозов).

Глава
городского округа
"Город Йошкар-Ола"
Л.ГАРАНИН

Утверждены
решением
Собрания депутатов
городского округа
"Город Йошкар-Ола"
от 24 декабря 2009 г. N 30-V

**ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД ЙОШКАР-ОЛА"**

Список изменяющих документов
(в ред. решений Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола"
от 01.10.2010 N 169-V, от 23.04.2014 N 753-V, от 26.11.2014 N 25-VI,
от 24.02.2016 N 277-VI, от 21.02.2017 № 441-VI)

Прямбула

Правила землепользования и застройки городского округа "Город Йошкар-Ола" (далее - Правила) являются муниципальным нормативным правовым актом городского округа "Город Йошкар-Ола", разработанным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, на основании [схемы](#) территориального планирования Республики Марий Эл, утвержденной [постановлением](#) Правительства Республики Марий Эл от 4 июля 2008 года N 173, Генерального плана городского округа "Город Йошкар-Ола", утвержденного решением Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 14 июля 2009 года N 745-IV.

Правила являются документом градостроительного зонирования территории городского округа "Город Йошкар-Ола" - разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Правила разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории городского округа "Город Йошкар-Ола", сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории городского округа "Город Йошкар-Ола";
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила регламентируют:

- организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном [Положением](#) о публичных слушаниях в муниципальном образовании "Город Йошкар-Ола", в целях обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке;
- проведение градостроительного зонирования территории городского округа "Город Йошкар-Ола" и установление градостроительных регламентов;
- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами, предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовку и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления городского округа "Город Йошкар-Ола";

- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- подготовку градостроительных оснований для принятия решений о резервировании земель, изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд;
- муниципальный контроль;
- порядок применения Правил;
- порядок внесения изменений в настоящие Правила.

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

Правила обязательны для органов государственной власти, местного самоуправления городского округа "Город Йошкар-Ола", физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории городского округа "Город Йошкар-Ола".

(в ред. [решения](#) одиннадцатой (внеочередной) сессии Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 01.10.2010 N 169-V)

Часть первая

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

градостроительное зонирование - зонирование территории городского округа "Город Йошкар-Ола" в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ 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;

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

технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений [<*>](#) (далее - технические регламенты) - документы, устанавливающие обязательные для применения и исполнения экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования к объектам технического регулирования (зданиям, строениям и сооружениям или к процессам проектирования (включая изыскания), строительства, эксплуатации) в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, охраны окружающей среды, принятые международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или Федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или

постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

<*> В соответствии со [статьей 6](#) закона "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" N 191-ФЗ, до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному [закону](#) от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному [кодексу](#) Российской Федерации.

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Марий Эл или уполномоченными органами городского округа "Город Йошкар-Ола" в соответствии с федеральными законами в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

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

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

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

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

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

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

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические,

конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

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

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

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

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

подрядчик - физическое и юридическое лицо, которое выполняет работы по договору подряда и (или) государственному или муниципальному контракту, заключенному заказчиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчик обязан иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом;

публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Марий Эл, нормативным правовым актом администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

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

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

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

оргкомитет - это коллегиальный орган, сформированный на паритетных началах из должностных лиц органов местного самоуправления городского округа "Город Йошкар-Ола" и представителей общественности, осуществляющий организационные действия по подготовке и проведению публичных слушаний;

эксперты публичных слушаний - это физические лица, обладающие специальными знаниями

и принимающие участие в прениях на публичных слушаниях для аргументации своих рекомендаций по рассматриваемым вопросам;

благоустройство - комплекс проводимых на территории городского округа "Город Йошкар-Ола" мероприятий, направленных на повышение эксплуатационных и эстетических характеристик территорий и предусматривающих один из видов работ (или их комплекс): архитектурно-планировочную организацию территории; озеленение; устройство архитектурного освещения, поливочного водопровода; размещение малых архитектурных форм, объектов дизайна, рекламы, визуальной коммуникации и информации, произведений монументально-декоративного искусства;

обращение с отходами - деятельность по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов;
(в ред. [решения](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 24.02.2016 N 277-VI)

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

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

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

жилой дом квартирного типа малоэтажный - многоквартирный жилой дом высотой до четырех этажей включительно;

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

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

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

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) городского округа "Город Йошкар-Ола", водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

процент застройки - доля территории земельного участка, которая занята зданиями;

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

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

линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы

зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

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

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

автостоянка - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные для хранения автотранспортных средств;

парковка - специально оборудованная площадка для временной стоянки транспортных средств.

Статья 2. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

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

Администрация городского округа "Город Йошкар-Ола" обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- информирования населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в управлении архитектуры и градостроительства администрации городского округа "Город Йошкар-Ола".

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Марий Эл и нормативными правовыми актами городского округа "Город Йошкар-Ола" и в порядке [статьи 8](#) настоящих Правил.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования городского округа "Город Йошкар-Ола";
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом городского округа "Город Йошкар-Ола", документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Марий Эл или уполномоченными органами городского округа "Город Йошкар-Ола" в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

7. Зоны выделены на трех картах:

- карте градостроительного зонирования территории городского округа «Город Йошкар-Ола» (статья 29 настоящих Правил);

- карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности (статья 30 настоящих Правил);

- карте территорий объектов культурного наследия городского округа «Город Йошкар-Ола» (статья 30.1 настоящих Правил).

(в редакции решения собрания депутатов от 21.02.2017 № 441-VI)

8. Вся территория в границах городского округа "Город Йошкар-Ола" разделена на территориальные зоны, показанные на карте градостроительного зонирования (статья 29 настоящих Правил). К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (статья 32 настоящих Правил).

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

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом городского округа "Город Йошкар-Ола";

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам населенных пунктов в пределах городского округа "Город Йошкар-Ола";
- границам городского округа "Город Йошкар-Ола";
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

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

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

11. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ городского округа "Город Йошкар-Ола", разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

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

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

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

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

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

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

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом ([статья 32](#) настоящих Правил), являются не

разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам [статьи 9](#) настоящих Правил.

13. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции ([статья 34](#) настоящих Правил) устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне на основании документации по планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами, в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предусмотренные [статьей 32](#) настоящих Правил, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры городского округа "Город Йошкар-Ола"), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном [статьей 9](#) настоящих Правил.

Глава 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления городского округа "Город Йошкар-Ола" по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей действующему законодательству, настоящим Правилам.

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

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

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон ([статья 32](#) настоящих Правил);
- их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

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

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

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

Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

(в ред. [решения](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 24.02.2016 N 277-VI)

1. Юридические и физические лица являются участниками отношений по землепользованию и застройке при осуществлении действий, урегулированных Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, Земельным [кодексом](#) Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. При осуществлении землепользования и застройки юридические и физические лица обладают правами и несут обязанности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа "Город Йошкар-Ола" (далее также - Комиссия) является координационным и совещательным органом, обеспечивающим согласованные действия в администрации городского округа "Город Йошкар-Ола", физических и юридических лиц, направленные на подготовку проекта Правил землепользования и застройки городского округа "Город Йошкар-Ола", внесение изменений в Правила землепользования и застройки городского округа "Город Йошкар-Ола", предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В своей работе Комиссия руководствуется действующим законодательством Российской Федерации и Республики Марий Эл, нормативно правовыми актами городского образования "Город Йошкар-Ола" и Положением о Комиссии.

2. Основными функциями Комиссии являются:

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

- проведение публичных слушаний по проекту Правил, по предложениям заинтересованных лиц о внесении изменений в Правила в порядке, определяемом Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, [Уставом](#) муниципального образования "Город Йошкар-Ола", [Положением](#) о публичных слушаниях в муниципальном образовании "Город Йошкар-Ола";

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

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

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

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

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

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

- осуществление иных функций, предусмотренных действующим законодательством.

3. Председателем Комиссии является заместитель главы администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" (заместитель мэра города Йошкар-Олы).

Персональный состав Комиссии формируется главой администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" (мэром города Йошкар-Олы).

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

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

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

4. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся администрация городского округа "Город Йошкар-Ола", структурные подразделения администрации городского округа "Город Йошкар-Ола", уполномоченные главой администрации городского округа "Город Йошкар-Ола".

5. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

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

- участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, [Уставом](#) муниципального образования "Город Йошкар-Ола", настоящими

Правилами и на основании положений об этих органах.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" входит:

- подготовка для главы администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" и Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении настоящих Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию настоящих Правил путем внесения в них изменений;

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

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

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со [статьей 3](#) настоящих Правил;

- предоставление заключений, материалов по запросам Комиссии;

- ведение карты градостроительного зонирования территории городского округа "Город Йошкар-Ола" и карт зон с особыми условиями использования территорий, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

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

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с настоящими Правилами.

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

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

Статья 8. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

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

- соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности;

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

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

2. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проект Генерального плана городского округа "Город Йошкар-Ола";

- внесение изменений в Генеральный план городского округа "Город Йошкар-Ола". Внесение в Генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний;

- проект Правил землепользования и застройки;

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки ([статья 27](#) настоящих Правил);

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

- вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 10](#)

настоящих Правил);

- проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" ([статья 13](#) настоящих Правил).

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, [Уставом](#) муниципального образования "Город Йошкар-Ола", [Положением](#) о публичных слушаниях в муниципальном образовании "Город Йошкар-Ола", настоящими Правилами.

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

Глава 4. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в 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 городского округа "Город Йошкар-Ола" устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. 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.

Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского округа "Город Йошкар-Ола".

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

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

В случае если физическое или юридическое лицо запрашивает изменение основного разрешенного вида использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, определенный [статьей 39](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и

соответствующей ей процедурой [статьи 10](#) настоящих Правил.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных 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.

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

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

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

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

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

3. В заявлении может содержаться:

1) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и потребления, класс их опасности, места их накопления и утилизации), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;

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

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

К заявлению могут прилагаться следующие документы:

- кадастровый паспорт земельного участка;

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

- предпроектное предложение;

- градостроительный регламент.

4. При получении заявления Комиссия регистрирует заявление.

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

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

Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования 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. Указанные сообщения направляются не позднее чем через 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения.

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

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" в сети "Интернет".

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации городского округа "Город Йошкар-Ола".

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов городского округа "Город Йошкар-Ола", иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" в сети "Интернет".

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

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления.

(в ред. [решения](#) одиннадцатой (внеочередной) сессии Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 01.10.2010 N 169-V)

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

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

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

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых 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. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление может содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

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

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с [Уставом](#) муниципального образования "Город Йошкар-Ола", [Положением](#) о публичных слушаниях в муниципальном образовании "Город Йошкар-Ола", с учетом положений, предусмотренных [статьей 39](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

5. На публичные слушания персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о 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 администрации городского округа "Город Йошкар-Ола".

6. Глава администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" 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.

Глава 5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЙСТВИЙ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ И ФОРМИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ,
НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ, ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ
ЛИЦАМ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ
ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

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

1. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления городского округа "Город Йошкар-Ола", в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий, распоряжаются землями, расположенными в границах городского округа "Город Йошкар-Ола", за исключением:

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

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

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

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

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

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

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

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

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

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

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа "Город Йошкар-Ола";

2) формирование земельных участков посредством кадастровых работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

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

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

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

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном [статьей 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации и [статьей 23](#) настоящих Правил.

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

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

Статья 13. Подготовка документации по планировке территории

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

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

- проектов планировки без проектов межевания в составе проектов планировки;
- проектов планировки с проектами межевания в составе проектов планировки;
- проектов планировки с проектами межевания в составе проектов планировки и градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания вне состава проектов планировки;
- градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов.

3. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются главой администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" по его инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо:

а) посредством красных линий:

- выделить границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- установить границы территорий общего пользования и земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- определить границы зон действия публичных сервитутов;

б) установить параметры планируемого развития элементов планировочной структуры (плотность планируемой застройки соответствующей территории, характеристики систем

социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и т.д.);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- по инициативе администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" в рамках осуществляемых на основе утвержденного главой администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" плана реализации Генерального плана городского округа "Город Йошкар-Ола" и плана работ по планировке и межеванию на земельные участки территорий городского округа "Город Йошкар-Ола";

- по инициативе заявителей - физических и юридических лиц.

2. Выполняемые по инициативе администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" действия по планировке территории и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств городского бюджета.

3. Подготовленная документация по планировке территории подлежит проверке администрацией городского округа "Город Йошкар-Ола" на соответствие требованиям [части 10 статьи 45](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки администрация городского округа "Город Йошкар-Ола" принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе городского округа "Город Йошкар-Ола" или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы администрации городского округа "Город Йошкар-Ола", до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

4. Глава администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает правовой акт об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации.

5. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов городского округа "Город Йошкар-Ола", иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" в сети "Интернет".

6. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации городского округа "Город Йошкар-Ола", Собрание депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

7. Один экземпляр копии утвержденной документации по планировке территории подлежит передаче в управление архитектуры и градостроительства городского округа "Город Йошкар-Ола" для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

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

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

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

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

- подготовки документации по планировке соответствующей территории;

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

3. Собственники объектов недвижимости осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии со [статьями 51, 52](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

- 1) размеры образованных земельных участков не будут превышать предусмотренные

градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не будут меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования городского округа "Город Йошкар-Ола";

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

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

4) получения разрешения на строительство, выдаваемого администрацией городского округа "Город Йошкар-Ола".

4. Органы местного самоуправления городского округа "Город Йошкар-Ола" могут проявлять инициативу по отношению к земельным участкам на застроенных территориях в целях реконструкции расположенных на таких земельных участках объектов капитального строительства путем:

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

- обеспечения подготовки документации по планировке соответствующей территории.

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

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

- по инициативе органов местного самоуправления городского округа "Город Йошкар-Ола" - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" и комитета по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа "Город Йошкар-Ола";

- по инициативе заявителей.

2. Управление архитектуры и градостроительства администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" и комитет по управлению муниципальным имуществом администрации городского округа "Город Йошкар-Ола", руководствуясь планом реализации Генерального плана городского округа "Город Йошкар-Ола" и настоящими Правилами, в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, могут:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для подготовки и формирования земельного участка в целях проведения, в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации, аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства: а) схему планировочной организации территории с

предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно - границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

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

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

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

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

Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и иные входящие в состав таких домов объекты недвижимого имущества, из состава неразделенных на земельные участки застроенных территорий осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также [статьей 16](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 года N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

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

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

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

3) администрации городского округа "Город Йошкар-Ола", которая в соответствии с муниципальным нормативным правовым актом городского округа "Город Йошкар-Ола", обеспечивает:

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

- предоставление физическим и юридическим лицам свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке городского округа "Город Йошкар-Ола" для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, - в

порядке, определенном в соответствии с законодательством [статьей 14](#) настоящих Правил;

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

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями [статьи 13](#) настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;
- права и законные интересы третьих лиц, которые не могут быть нарушены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем возведения ограждений), и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

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

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливаются управлением архитектуры и градостроительства администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права приобретения в собственность земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается в администрацию городского округа "Город Йошкар-Ола" с заявлением о формировании такого земельного участка.

Подготовка схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории осуществляется управлением архитектуры и градостроительства администрации городского округа "Город Йошкар-Ола".

5. Администрация городского округа "Город Йошкар-Ола" на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и заявления лица, уполномоченного общим собранием собственников, обеспечивает формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Статья 18. Предоставление земельных участков для строительства

(в ред. [решения](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 24.02.2016 N 277-VI)

1. Предоставление земельных участков для строительства на территории городского округа "Город Йошкар-Ола" осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 19. Утратила силу. - [Решение](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 24.02.2016 N 277-VI.

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

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

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

3. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 года N 83 "Об утверждении правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения".

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

1) управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" - в случаях принятия администрацией городского округа "Город Йошкар-Ола" решения о проведении торгов по продаже права собственности (аренды) земельного участка или о предоставлении для строительства земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства;

2) правообладателя земельного участка, имеющего намерение осуществить реконструкцию объекта капитального строительства или подключение построенного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и если технические условия для его подключения отсутствовали либо истек срок их действия, а также в случаях истечения срока действия технических условий, выданных администрацией городского округа "Город Йошкар-Ола" в составе документов о предоставлении земельного участка.

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

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

5. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического 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.

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

Глава 6. РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД ЙОШКАР-ОЛА"

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

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления главе администрации городского округа "Город Йошкар-Ола":

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

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме схем расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается администрацией городского округа "Город Йошкар-Ола", в том числе с учетом предложений, определенных [подпунктом 2 пункта 1](#) настоящей статьи.

(п. 2 в ред. [решения](#) одиннадцатой (внеочередной) сессии Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 01.10.2010 N 169-V)

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

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

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных главой администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры.

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

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

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальной адресной программы, утвержденной Собранием депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола".

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

(п. 4 в ред. [решения](#) одиннадцатой (внеочередной) сессии Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 01.10.2010 N 169-V)

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

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

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

1) [подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49](#) Земельного кодекса Российской Федерации;

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

3) [подпунктом 3 пункта 1 статьи 49](#) Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда, после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в собственности Республики Марий Эл или собственности муниципального образования "Город Йошкар-Ола", законом Республики Марий Эл установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным [кодексом](#) Российской Федерации [подпунктами 1\) и 2\)](#) настоящего пункта.

7. Администрация городского округа "Город Йошкар-Ола" может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" может проявляться в форме:

- подготовки проектов муниципальных адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение Собранию депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола";

- подготовки в соответствии с Генеральным планом городского округа "Город Йошкар-Ола", планом реализации Генерального плана городского округа "Город Йошкар-Ола", настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решения об использовании процедур развития застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

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

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

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

Глава 7. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 22. Архитектурно-строительное проектирование

(в ред. [решения](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 26.11.2014 N

1. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), 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) земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

В случае, если документацией по планировке территории предусмотрено размещение объекта транспортной инфраструктуры федерального значения либо линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения или местного значения, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к такому объекту и его частям, строящимся, реконструируемым, в том числе в границах не принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), 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 земельного участка.

2. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

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

4. В проектной документации могут быть учтены:

- все существующие на земельном участке зеленые насаждения;
- зеленые насаждения, удаляемые в процессе строительства, реконструкции;
- зеленые насаждения, удаление которых не предусматривается.

5. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, указанные в [Перечне](#) видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержденном в приказе Минрегиона Российской Федерации от 30 декабря 2009 года N 624, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

6. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо (подрядчик). Лицо, осуществляющее подготовку

проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным [частью 5](#) настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц.

7. В случае, если работы по организации подготовки проектной документации объекта капитального строительства включены в указанный в [части 5](#) настоящей статьи перечень, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации подготовки проектной документации.

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: в Градостроительном кодексе Российской Федерации части 7 - 10.1 отсутствуют.

8. Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или техническим заказчиком с физическим или юридическим лицом (подрядчиком), может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий в соответствии с частями 7 - 10.1 Градостроительного [кодекса](#) Российской Федерации.

9. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом (подрядчиком) на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

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

10. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, 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.

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

1) 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;

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

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

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

- 6) проект организации строительства объектов капитального строительства;
- 7) 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);
- 8) перечень мероприятий по охране окружающей среды;
- 9) перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
- 10) 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);
- 11) требования к обеспечению безопасной эксплуатации объектов капитального строительства;
- 12) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов (кроме случаев, когда проектная документация объектов капитального строительства утверждена застройщиком (заказчиком) или направлена им на государственную экспертизу до дня вступления в силу Федерального [закона](#) от 23 ноября 2009 года N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", и на отношения, связанные со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства в соответствии с такой проектной документацией);
- 13) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- 14) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

12. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

13. В случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

14. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, установлены [Положением](#) о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года N 87.

15. Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, пунктов хранения радиоактивных отходов), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий по противодействию терроризму.

16. 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. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим

заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

17. Не допускается требовать согласование проектной документации, заключение на проектную документацию и иные документы, не предусмотренные настоящей статьей и Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации.

Статья 23. Выдача разрешений на строительство

(в ред. [решения](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 24.02.2016 N 277-VI)

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 действующим законодательством.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3. Разрешение на строительство выдается администрацией городского округа "Город Йошкар-Ола" в порядке, предусмотренном [статьей 51](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Разрешение на строительство по заявлению застройщика может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

5. Администрация городского округа "Город Йошкар-Ола" отказывает в выдаче разрешения на строительство при наличии оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

6. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

7. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8. Действие разрешения на строительство прекращается в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 8](#) настоящей статьи.

10. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

11. В случае образования земельного участка путем объединения, раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых или одного из которых в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок или земельные участки, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) и земельным законодательством.

12. В случае переоформления лицензии на пользование недрами новый пользователь недр вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на

земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами, в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство.

13. Физические и юридические лица, указанные в [пунктах 10, 11, 12](#) настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

14. В срок не более чем десять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в [пункте 13](#) настоящей статьи, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы принимают решение о внесении изменений в разрешение на строительство либо об отказе во внесении таких изменений в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

15. В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы уведомляют о таком решении или таких изменениях:

1) федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение на строительство которого внесено изменение;

2) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство на котором внесено изменение;

3) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

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

Статья 24. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства

(в ред. [решения](#) Собрании депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 24.02.2016 N 277-VI)

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируются Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

(в ред. [решения](#) Собрании депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 24.02.2016 N 277-VI)

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 выдается администрацией городского округа "Город Йошкар-Ола" по заявлению застройщика в порядке, предусмотренном [статьей 55](#)

Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, администрация городского округа "Город Йошкар-Ола" отказывает в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

5. 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.

Глава 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 26. Действие Правил по отношению к Генеральному плану городского округа "Город Йошкар-Ола" и документации по планировке территории

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

2. Администрация городского округа "Город Йошкар-Ола" после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о:

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

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

- развитию застроенных территорий.

Статья 27. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила. Порядок внесения изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану городского округа "Город Йошкар-Ола", возникшее в результате внесения в него изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила могут вноситься:

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

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

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

4) органами местного самоуправления городского округа "Город Йошкар-Ола" в случаях,

если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа "Город Йошкар-Ола";

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.

3. Предложение о внесении изменений в Правила, содержащее обоснование необходимости внесения соответствующих изменений, направляется в Комиссию.

4. Комиссия представляет в администрацию городского округа "Город Йошкар-Ола" предложения о внесении изменений в Правила.

5. Администрация городского округа "Город Йошкар-Ола" осуществляет проверку предложений о внесении изменений в Правила на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского округа "Город Йошкар-Ола", схеме территориального планирования Республики Марий Эл.

6. Комиссия, основываясь на результатах проверки, указанной в [пункте 5](#) настоящей статьи, 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 администрации городского округа "Город Йошкар-Ола".

7. Глава администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

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

9. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила, Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект и представляет его главе администрации городского округа "Город Йошкар-Ола". Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных обязательных приложений должен принять решение о направлении проекта в Собрание депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Собрание депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект или направить его главе администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

12. В случае принятия Собранием депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" решения об утверждении проекта о внесении изменений в Правила, внесенные изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов городского округа "Город Йошкар-Ола", иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" в сети "Интернет".

13. При рассмотрении Комиссией изменений частей второй и третьей Правил, касающихся границ территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, могут учитываться заключения управления архитектуры и градостроительства администрации городского округа "Город Йошкар-Ола".

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

Глава 9. ИНЫЕ НОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 28. Ответственность за нарушение Правил

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

Часть вторая

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 29. Карта градостроительного зонирования территории городского округа "Город Йошкар-Ола"

[Решением](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 24.02.2016 N 277-VI в карту градостроительного зонирования внесены изменения.

[Решением](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 19.12.2014 N 70-VI в карту градостроительного зонирования внесены изменения.

[Решением](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 10.09.2014 N 814-V в карту градостроительного зонирования внесены изменения.

[Решением](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 27.06.2012 N 441-V в карту градостроительного зонирования внесены изменения.

Карта градостроительного зонирования (приложение 1 - не приводится) выполнена на основании Генерального плана городского округа "Город Йошкар-Ола", утвержденного решением Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 14 июля 2009 года N 745-IV. На Карте градостроительного зонирования установлены границы территориальных зон.

Статья 30. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

На Карте зон с особыми условиями использования территории (приложение 2 - не приводится) показаны границы: водоохранных зон, нормативных санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов. Каждая зона содержит дополнительные ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости.

30.1. Карта территорий объектов культурного наследия городского округа «Город Йошкар-Ола»

На карте территорий объектов культурного наследия (приложение № 3) отображены объекты культурного наследия, границы зон охраны объектов культурного наследия.

(в редакции решения собрания депутатов от 21.02.2017 № 441-VI)

Часть третья

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 31. Перечень территориальных зон

Таблица 1

Перечень территориальных зон

Код зоны	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки многоквартирными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-4	Зона садоводств и дачных участков
Ж-5	Зона развития жилой застройки
	ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
ОЖ	Зона общественно-жилого назначения
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
Ц	Зона городского центра
О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О-2	Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
О-3	Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
О-4	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (производственно-деловая зона)
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
П-1	Зона производственно-коммунальных объектов I класса опасности
П-2	Зона производственно-коммунальных объектов II класса опасности
П-3	Зона производственно-коммунальных объектов III класса опасности

П-4	Зона производственно-коммунальных объектов IV - V классов опасности
П-5	Зона развития производственных объектов
Т-1	Зона аэропорта
Т-2	Зона железнодорожного транспорта
Т-3	Зона прочих объектов транспортной инфраструктуры
Т-4	Зона объектов инженерной инфраструктуры
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона городских парков, скверов, садов, бульваров
Р-2	Зона городских лесопарков, городских лесов
Р-3	Зона объектов отдыха и туризма
Р-4	Зона спортивных комплексов и сооружений
Р-5	Зона пляжа
	ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ
Р-6	ООПТ
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
	ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
В	Зона военных объектов и иных режимных территорий
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ	Зона сельскохозяйственных угодий
	ПРОЧИЕ ЗОНЫ
ПР-1	Зона озеленения специального назначения
ПР-2	Зона прочих городских территорий
V-1	Зона водных объектов

Статья 32

(в ред. [решения](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 24.02.2016 N 277-VI)

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

Таблица 2

Минимальное количество мест на стоянках для временного хранения легковых автомобилей [<1>](#)

Объекты капитального строительства	Минимальное количество мест
Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1 место на земельный участок
Многоквартирные дома	В соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа "Город Йошкар-Ола"
Объекты образования, физической культуры и спорта, объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности	В соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа "Город Йошкар-Ола"
Гостиницы, кемпинги	От 9 до 13 мест на 100 мест
Объекты здравоохранения и социального обеспечения	В соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа "Город Йошкар-Ола"
Объекты рекреации	В соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа "Город Йошкар-Ола"
Кладбища	От 10 до 20 мест на 1,0 га территории участка
Аэродромы и аэропорты, вокзалы (автобусные, железнодорожные)	В соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа "Город Йошкар-Ола"

<1> На территориях общего пользования автостоянки допускается размещать при условии выполнения требований действующих нормативов по организации движения транспорта и размещению инженерных коммуникаций и озеленению улиц.

Таблица 3

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, предельное количество этажей зданий, строений, сооружений, минимальный процент озеленения

Код зоны	Максимальный процент застройки	Предельная этажность зданий, строений, сооружений	Минимальный процент озеленения
Ж-1	50	16	10
Ж-2	50	4	20
Ж-3	50	3	20
Ж-4	50	3	20
Ж-5	Определяется проектами планировки		20
ОЖ	50	16	5
Ц	60	5	0
О-1	50	16	5
О-2	50	9	10
О-3	50	9	10
О-4	50	9	5
П-1	60		5
П-2	60		5
П-3	60		5
П-4	60		5
П-5	60		5
Т-1	15		
Т-2, Т-3, Т-4			
Р-1	Определяется проектами планировки территорий		50
Р-2	3		70
Р-3	30		50
Р-4	50		10
Р-5	Не		20

	устанавливается		
P-6 <2>			
C-1			
B	Не устанавливается		
CX	Не устанавливается		
ПР-1	Не устанавливается		От 40 до 60
ПР-2	Не устанавливается		
V	Не устанавливается		

<2> Градостроительные регламенты для зоны P-6 настоящими Правилами не устанавливаются, использование земель особо охраняемых природных территорий определяется уполномоченными органами исполнительной власти Республики Марий Эл в соответствии с федеральным законодательством.

Примечания:

1. Максимальный процент застройки земельных участков в случае отсутствия необходимости организации строительной площадки и постоянного размещения строительной техники (при строительстве гаражей, лоджий, небольших пристроек и т.п.), а также в случае размещения линейных объектов может достигать 100%.

2. В случае невозможности достижения минимального процента озеленения в отношении отдельного земельного участка площадь озелененной территории рассчитывается для квартала (микрорайона) и должна составлять не менее 25% площади территории квартала (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений). В площадь озелененной территории, требуемой градостроительным регламентом, допускается включать части территории земельного участка, которые не заняты строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и могут быть покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), заняты водоемами, пляжами, площадками для отдыха, для игр детей, спортивными площадками, пешеходными дорожками, площадками для выгула собак и др.

Таблица 3.1

Предельные размеры земельных участков

N п/п	Вид разрешенного использования земельного участка	Минимальный размер, га	Максимальный размер, га
1.	Индивидуальное жилищное строительство и ведение личного подсобного хозяйства	0,06	0,10
2.	Садоводство	0,03	0,10

3.	Огородничество, растениеводство	0,03	0,06
4.	Надземная автостоянка закрытого типа на 1 машиноместо (для легковых автомобилей)	0,0018	0,005
5.	Надземная автостоянка закрытого типа на 1 машиноместо (для грузовых автомобилей)	Согласно паспорту транспортного средства	

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

1. Жилые здания:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 10 - 16 этажей;
 - многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 - 9 этажей;
 - многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;
 - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками
 - отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа;
 - блокированные жилые дома в 1 - 3 этажа;
 - блокированные жилые дома в 1 - 3 этажа с придомовыми участками;
 - жилые дома для обслуживающего персонала;
 - специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
 - общежития, связанные с производством и образованием;
 - садовые и дачные дома;
 - многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями;
 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
- (в редакции решения собрания депутатов от 21.02.2017 № 441-VI)

2. Административно-хозяйственные, деловые и общественные здания, строения и сооружения:

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- здания кредитно-финансовых учреждений;
- здания проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- здания учреждений образования;
- здания здравоохранения;
- здания санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, отдыха и туризма;
- здания учреждений социальной защиты;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания учреждений искусства, культурно-зрелищные, культурно-просветительские;
- конфессиональные объекты;
- здания предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
- здания предприятий связи;
- базовые станции сотовой связи;
- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства.

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

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

5. Режимные объекты.

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

7. Объекты ритуального назначения.

8. Прочие объекты.
9. Природно-рекреационные территории.
10. Территории озеленения специального назначения.
11. Территории и объекты сельскохозяйственного назначения.
12. Площадки для благоустройства.
13. Огородничество.

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

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

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

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 10 - 16 этажей;
 - многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 - 9 этажей;
 - здания учреждений образования;
 - здания учреждений здравоохранения;
 - здания правоохранительных органов и силовых структур;
 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
- (в редакции решения собрания депутатов от 21.02.2017 № 441-VI)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- парковки;
- места накопления отходов;
- водо-, газо-, тепло-, электrorаспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 16 этажей;
- многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- здания аптек;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- конфессиональные объекты;
- здания гостиниц;
- здания учреждений социальной защиты;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания учреждений культуры и искусства;

- здания предприятий торговли;
- объекты бытового обслуживания;
- здания предприятий общественного питания;
- культурно-зрелищные и культурно-развлекательные объекты;
- временные торговые объекты;
- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- надземные автостоянки закрытого типа;
- надземные автостоянки открытого типа;
- подземные автостоянки закрытого типа;
- подземные автостоянки открытого типа;
- базовые станции сотовой связи.

Таблица 4

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Максимальная высота здания	м	51
3	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

Ж-2 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа;
- блокированные жилые дома в 1 - 3 этажа;
- блокированные жилые дома в 1 - 3 этажа с придомовыми участками;
- здания учреждений образования;
- здания учреждений здравоохранения
- здания правоохранительных органов и силовых структур;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

(в редакции решения собрания депутатов от 21.02.2017 № 441-VI)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- парковки;
- места накопления отходов;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- огородничество;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 - 9 этажей;
- здания аптек;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- конфессиональные объекты;
- здания гостиниц;
- здания учреждений социальной защиты;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания учреждений культуры и искусства;
- здания предприятий торговли;
- культурно-зрелищные и культурно-развлекательные объекты;
- объекты бытового обслуживания;
- здания предприятий общественного питания;
- временные торговые объекты;
- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства;

- надземные автостоянки закрытого типа;
- надземные автостоянки открытого типа;
- подземные автостоянки закрытого типа;
- подземные автостоянки открытого типа;
- базовые станции сотовой связи.

Таблица 5

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

1.	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Допускается исключать минимальный отступ от красной линии в случае ее прохождения по территории земельного участка в условиях сложившейся застройки	м	5
2.	Максимальная высота здания	м	15
3.	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

Примечание:

Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

Ж-3 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа;
- здания учреждений образования;
- здания учреждений здравоохранения;
- здания правоохранительных органов и силовых структур;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

(в редакции решения собрания депутатов от 21.02.2017 № 441-VI)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- парковки;
- места накопления отходов;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- огородничество;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования

- многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- блокированные жилые дома в 1 - 3 этажа с придомовыми участками;
- здания аптек;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания учреждений культуры и искусства;
- конфессиональные объекты;
- здания предприятий торговли;
- объекты бытового обслуживания;
- здания предприятий общественного питания;
- временные торговые объекты;
- базовые станции сотовой связи;
- надземные автостоянки закрытого типа;
- надземные автостоянки открытого типа;
- подземные автостоянки закрытого типа;
- подземные автостоянки открытого типа.

Таблица 6

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

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц. В условиях сложившейся застройки в случае прохождения красной линии по территории земельного участка допускается минимальное расстояние исключать. Допускается размещение гаража по границе земельного участка, ориентированной в сторону улицы, с учетом противопожарных требований	м	5
2	Минимальное расстояние от гаража до края проезда. Допускается размещение гаража по границе земельного участка, ориентированной в сторону проезда, с учетом противопожарных требований	м	3
3	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1

6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
---	---	---	---

<*> Минимальный отступ от границ смежных земельных участков при соблюдении технических регламентов может быть уменьшен до 1 м. Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

Ж-4 - ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ

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

Основные виды разрешенного использования:

- садовые и дачные дома.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа;
- здания учреждений здравоохранения;
- спортивные площадки;
- здания правоохранительных органов и силовых структур;
- здания аптек;
- сезонные обслуживающие объекты;
- здания предприятий торговли;
- временные торговые объекты;
- базовые станции сотовой связи.

Таблица 7

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

1	Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц. В условиях сложившейся застройки в случае прохождения красной линии по территории земельного участка допускается минимальное расстояние исключать. Допускается размещение гаража по границе земельного участка, ориентированной в сторону улицы, с учетом противопожарных требований	м	5
2	Минимальное расстояние от гаража до края проезда. Допускается размещение гаража по границе земельного участка, ориентированной в сторону проезда, с учетом противопожарных требований	м	3
3	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3
4	Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	4
5	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1

6	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
---	---	---	---

Ж-5 - ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

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

ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

ОЖ - ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций.

Основные виды разрешенного использования

- многоквартирные многоэтажные жилые дома в 5 - 9 этажей;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома в 10 - 16 этажей;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями;
- организации, учреждения, управления;
- здания учреждений образования;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- здания учреждений здравоохранения;
- здания аптек;
- здания гостиниц;
- здания информационных туристических центров;
- здания учреждений социальной защиты;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания учреждений культуры и искусства;
- здания предприятий торговли;
- здания торгово-выставочных комплексов;
- объекты бытового обслуживания;
- здания предприятий общественного питания;
- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- здания правоохранительных органов и силовых структур;
- пожарные части;
- здания ветлечебниц без содержания животных;
- здания проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

(в редакции решения собрания депутатов от 21.02.2017 № 441-VI)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- хозяйственные площадки;
- парковки;
- места накопления отходов;
- водо-, газо-, тепло-, электrorаспределительные пункты;
- насосные станции;

- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- блокированные жилые дома в 1 - 3 этажа с придомовыми участками;
- многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа;
- конфессиональные объекты;
- рынки;
- временные торговые объекты;
- объекты для обслуживания транспортных средств:
- надземные автостоянки открытого и закрытого типа;
- подземные автостоянки открытого и закрытого типа;
- огородничество.

Таблица 8

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Максимальная высота здания	м	51
3	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Ц - ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА

Данная зона выделена для формирования условий сохранения особенностей территорий, связанных с основанием города.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты, связанные с основанием и историей города;
- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- здания кредитно-финансовых учреждений;
- здания судебных и юридических органов;
- здания проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- здания гостиниц;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания учреждений культуры, искусства;
- здания организаций культуры, искусства и туризма;
- здания учреждений социальной защиты;
- здания предприятий торговли;
- здания предприятий общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- здания предприятий связи;
- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- здания правоохранительных органов и силовых структур;
- здания ветлечебниц без содержания животных;
- здания организаций здравоохранения;
- здания организаций образования;
- конфессиональные объекты;
- линейные объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;
- места накопления отходов;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 этажей;
- многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями);
- здания торговых комплексов;
- здания торгово-выставочных комплексов;
- рынки;
- временные торговые объекты;
- надземные автостоянки закрытого типа;

- надземные автостоянки открытого типа;
 - подземные автостоянки закрытого типа;
 - подземные автостоянки открытого типа;
 - базовые станции сотовой связи;
 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.
- (в редакции решения собрания депутатов от 21.02.2017 № 441-VI)

Таблица 9

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Максимальная высота здания	м	51
3	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

О-1 - ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Основные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- здания кредитно-финансовых организаций;
- судебные и юридические органы;
- здания проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- здания гостиниц;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания организаций культуры, искусства и туризма;
- здания учреждений социальной защиты;
- здания предприятий торговли;
- рынки;
- здания предприятий общественного питания;
- здания объектов бытового обслуживания;
- здания предприятий связи;
- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- здания правоохранительных органов и силовых структур;
- здания ветлечебниц;
- здания организаций здравоохранения;
- здания организаций образования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;
- места накопления отходов;
- водо-, газо-, тепло-, электrorаспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 - 16 этажей;
- многоквартирные жилые дома в 1 - 4 этажа;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями);
- конфессиональные объекты;
- здания торговых комплексов;
- здания торгово-выставочных комплексов;
- временные торговые объекты;
- надземные автостоянки закрытого типа;
- надземные автостоянки открытого типа;
- подземные автостоянки закрытого типа;

- подземные автостоянки открытого типа;
- объекты для обслуживания транспорта;
- базовые станции сотовой связи.

Таблица 10

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Максимальная высота здания	м	51
3	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

О-2 - ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

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

Основные виды разрешенного использования:

- здания стационаров;
- здания амбулаторно-поликлинических учреждений;
- здания станций скорой помощи;
- здания аптек;
- здания пунктов оказания первой медицинской помощи;
- здания учреждений социальной защиты;
- прочие здания и сооружения медицинского назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- здания стационаров специального назначения;
- конфессиональные объекты;
- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 - 9 этажей;
- надземные автостоянки закрытого типа;
- надземные автостоянки открытого типа;
- подземные автостоянки закрытого типа;
- подземные автостоянки открытого типа;
- базовые станции сотовой связи.

Таблица 11

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Максимальная высота здания	м	51
3	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

О-3 - ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемым совместно с ними.

Основные виды разрешенного использования:

- здания высших учебных заведения;
- здания учреждений среднего специального и профессионального образования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания общежитий;
- здания аптек;
- здания пунктов оказания первой медицинской помощи;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания предприятий общественного питания;
- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- здания школ-интернатов;
- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- здания многопрофильных учреждений дополнительного образования;
- здания проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- здания организаций культуры, искусства и туризма;
- здания организаций здравоохранения;
- профессиональные объекты;
- здания предприятий торговли;
- временные торговые объекты;
- надземные автостоянки закрытого типа;
- надземные автостоянки открытого типа;
- подземные автостоянки закрытого типа;
- подземные автостоянки открытого типа;
- базовые станции сотовой связи.

Таблица 12

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

О-4 - ЗОНА ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ПРОИЗВОДСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА)

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- здания организаций, учреждений, управлений;
- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- здания кредитно-финансовых учреждений;
- здания проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания организаций культуры, искусства и туризма;
- здания аптек;
- здания поликлиник, медицинских центров, медицинских кабинетов;
- здания предприятий торговли;
- рынки;
- здания торгово-выставочных комплексов;
- здания предприятий общественного питания;
- здания объектов бытового обслуживания;
- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- здания правоохранительных органов и силовых структур;
- здания ветлечебниц.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания объектов для обслуживания транспорта;
- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты;
- здания гостиниц;
- конфессиональные объекты;
- складские объекты;
- надземные автостоянки закрытого типа;
- надземные автостоянки открытого типа;
- подземные автостоянки закрытого типа;
- подземные автостоянки открытого типа;
- многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;
- здания производственно-коммунального назначения предприятий, сооружений и иных

объектов IV и V классов опасности;

- базовые станции сотовой связи;

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

(в редакции решения собрания депутатов от 21.02.2017 № 441-VI)

Таблица 13

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

П-1 - ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I КЛАССА ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса опасности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса опасности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса опасности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов опасности;
- объекты складского назначения II - III классов опасности;
- объекты складского назначения IV - V классов опасности;
- здания объектов для обслуживания транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- здания судебных и юридических органов;
- здания кредитно-финансовых учреждений;
- здания поликлиник, медицинских центров, медицинских кабинетов;
- здания аптек;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- конфессиональные объекты;
- здания предприятий торговли;
- рынки;
- здания торгово-выставочных комплексов;
- временные торговые объекты;
- здания предприятий общественного питания;
- здания объектов бытового обслуживания;
- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- здания правоохранительных органов и силовых структур;
- здания ветлечебниц;
- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- здания гостиниц;
- надземные автостоянки закрытого типа;
- надземные автостоянки открытого типа;

- подземные автостоянки закрытого типа;
- подземные автостоянки открытого типа;
- базовые станции сотовой связи.

Таблица 14

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

П-2 - ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II КЛАССА ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса опасности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса опасности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов в опасности;
- объекты складского назначения II - III классов опасности;
- объекты складского назначения IV - V классов опасности;
- здания объектов для обслуживания транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- здания судебных и юридических органов;
- здания кредитно-финансовых учреждений;
- здания организаций здравоохранения;
- здания аптек;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- конфессиональные объекты;
- здания предприятий торговли;
- здания рынков;
- здания торговых комплексов;
- здания торгово-выставочных комплексов;
- временные торговые объекты;
- здания предприятий общественного питания;
- здания объектов бытового обслуживания;
- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- здания правоохранительных органов и силовых структур;
- здания ветлечебниц;
- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- здания гостиниц;
- надземные автостоянки закрытого типа;
- надземные автостоянки открытого типа;
- подземные автостоянки закрытого типа;
- подземные автостоянки открытого типа;

- базовые станции сотовой связи.

Таблица 15

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

П-3 - ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ОПАСНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса опасности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса опасности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов опасности;
- объекты складского назначения III класса опасности;
- объекты складского назначения IV - V классов опасности;
- здания объектов для обслуживания транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- здания судебных и юридических органов;
- здания кредитно-финансовых учреждений;
- здания организаций здравоохранения;
- здания аптек;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- конфессиональные объекты;
- здания предприятий торговли;
- рынки;
- здания торговых комплексов;
- здания торгово-выставочных комплексов;
- временные торговые объекты;
- здания предприятий общественного питания;
- здания объектов бытового обслуживания;
- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- здания правоохранительных органов и силовых структур;
- здания ветлечебниц;
- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- здания гостиниц;
- надземные автостоянки закрытого типа;
- надземные автостоянки открытого типа;
- подземные автостоянки закрытого типа;
- подземные автостоянки открытого типа;
- базовые станции сотовой связи.

Таблица 16

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

П-4 - ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV - V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ

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

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов опасности;
- объекты складского назначения IV - V классов опасности;
- здания объектов для обслуживания транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- здания судебных и юридических органов;
- здания кредитно-финансовых учреждений;
- здания поликлиник, медицинских центров, медицинских кабинетов;
- здания аптек;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- здания проектных, научно-исследовательских и изыскательских организаций;
- конфессиональные объекты;
- здания предприятий торговли;
- здания рынков;
- здания крупных торговых комплексов;
- здания торгово-выставочных комплексов;
- временные торговые объекты;
- здания предприятий общественного питания;
- здания объектов бытового обслуживания;
- здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- здания правоохранительных органов и силовых структур;
- здания ветлечебниц;
- места накопления отходов;
- парковки;
- Водо-, газо-, тепло-, электrorаспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- здания гостиниц;
- надземные автостоянки закрытого типа;
- надземные автостоянки открытого типа;
- подземные автостоянки закрытого типа;
- подземные автостоянки открытого типа;
- базовые станции сотовой связи.

Таблица 17

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

П-5 - ЗОНА РАЗВИТИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

В зависимости от параметров планируемого развития расположенных в данной зоне элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки, зона может быть предназначена для застройки объектами, предусмотренными градостроительным регламентом зон П-1, П-2, П-3, П-4, и на такую зону будут распространяться соответствующие градостроительные регламенты.

Зона предназначена для застройки новыми производственными объектами.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Т-1 - ЗОНА АЭРОПОРТА

Зона выделяется для размещения аэропорта; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Т-2 - ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- здания, строения, сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;
- здания предприятий торговли;
- здания предприятий общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- временные торговые объекты;
- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- базовые станции сотовой связи;
- объекты для обслуживания транспорта.

Таблица 18

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

Т-3 - ЗОНА ПРОЧИХ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

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

Основные виды разрешенного использования:

- здания, строения, сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, трубопроводного транспорта, связи;
- автобусные парки;
- троллейбусные парки;
- объекты для обслуживания транспортных средств;
- иные объекты транспортной инфраструктуры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- временные объекты торговли;
- некапитальные объекты общественного питания;
- общественные туалеты;
- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- здания гостиниц;
- здания предприятий торговли;
- здания предприятий общественного питания;
- пожарные части;
- объекты складского назначения;
- организации, учреждения, управления;
- здания информационных туристических центров;
- базовые станции сотовой связи.

Таблица 19

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

Т-4 - ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

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

Основные виды разрешенного использования:

- здания, строения, сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, трубопроводного транспорта, связи;
- объекты коммунального хозяйства и инженерно-технического обеспечения;
- объекты для обслуживания транспортных средств;
- иные объекты инженерной инфраструктуры.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- временные объекты торговли;
- некапитальные объекты общественного питания;
- общественные туалеты;
- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства.

Условно разрешенные виды использования:

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- здания гостиниц;
- здания предприятий торговли;
- здания предприятий общественного питания;
- пожарные части;
- объекты складского назначения;
- организации, учреждения, управления;
- здания информационных туристических центров;
- базовые станции сотовой связи.

Таблица 20

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

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

Р-1 - ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях отдыха, проведения досуга населения, а также для размещения объектов, обеспечивающих эти цели.

Нижеприведенные градостроительные регламенты распространяются на земельные участки только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования. В случае если земельные участки, расположенные в зоне Р-1, входят в границы территории общего пользования, то в соответствии с [частями 4 и 7 статьи 36](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты на них не распространяются, а использование определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Марий Эл или уполномоченными органами администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" в соответствии с федеральными законами. В соответствии с действующим законодательством земельные участки на территориях общего пользования не подлежат приватизации.

Основные виды разрешенного использования:

- городские парки;
- скверы, сады, бульвары;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- детские площадки, площадки для отдыха;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- временные постройки предприятий общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- временные торговые объекты;
- игровые и развлекательные комплексы;
- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- здания предприятий общественного питания;
- здания планетариев;
- спортивные площадки;
- музеи, выставочные залы и комплексы;
- историко-музейные комплексы;
- конфессиональные объекты;
- базовые станции сотовой связи.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования могут быть

допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах зоны при условии выполнения компенсационного озеленения.

Таблица 21

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

Р-2 - ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Нижеприведенные градостроительные регламенты распространяются на земельные участки только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования. В случае если земельные участки, расположенные в зоне Р-2, входят в границы территории общего пользования, то в соответствии с [частями 4 и 7 статьи 36](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты на них не распространяются, а использование определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Марий Эл или уполномоченными органами администрации городского округа "Город Йошкар-Ола" в соответствии с федеральными законами. В соответствии с действующим законодательством земельные участки на территориях общего пользования не подлежат приватизации.

Основные виды разрешенного использования:

- городские леса;
- городские лесопарки;
- пляжи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха;
- площадки для выгула собак;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- места для пикников, костров;
- места накопления отходов;
- парковки;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- здания организаций здравоохранения;
- здания учреждений социальной защиты;
- здания санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, отдыха и туризма;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- зоопарки;
- временные торговые объекты;
- здания предприятий общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- объекты проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- базовые станции сотовой связи.

Основные, вспомогательные и условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений в границах зоны при условии выполнения компенсационного озеленения.

Таблица 22

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

Р-3 - ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемым совместно с ними.

Основные виды разрешенного использования:

- здания санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, отдыха и туризма;
- спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- водно-спортивные объекты;
- объекты проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры;
- аттракционы;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- здания библиотек;
- временные торговые павильоны;
- сезонные обслуживающие объекты;
- объекты бытового обслуживания;
- здания предприятий общественного питания;
- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;
- надземные и подземные автостоянки открытого типа;
- места накопления отходов;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- базовые станции сотовой связи.

Таблица 23

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

Р-4 - ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ

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

Основные виды разрешенного использования:

- спортивно-зрелищные здания и сооружения;
- физкультурно-оздоровительные здания и сооружения;
- специальные спортивно-развлекательные здания и сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- здания учреждений культуры, искусства и туризма;
- здания объектов бытового обслуживания;
- здания и сооружения пунктов милиции;
- здания предприятий общественного питания;
- надземные и подземные автостоянки открытого типа;
- места накопления отходов;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- площадки для благоустройства;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения;
- здания предприятий торговли;
- здания торгово-выставочных комплексов;
- временные торговые объекты;
- базовые станции сотовой связи;
- индивидуальные жилые дома.

Таблица 24

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

Р-5 - ЗОНА ПЛЯЖА

Основные виды разрешенного использования:

- здания спасательных станций;
- здания медицинских пунктов;
- здания проката спортивно-рекреационного инвентаря;
- спортивные площадки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- временные торговые объекты;
- временные объекты предприятий общественного питания;
- биотуалеты;
- места накопления отходов;
- парковки;
- линейные объекты.

Р-6 - ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ (далее - зоны ООПТ)

Зоны ООПТ - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Зоны предназначены для сохранения территорий имеющих особое природоохранное значение. Градостроительные регламенты настоящими Правилами не устанавливаются, использование территорий особо охраняемых природных территорий определяется уполномоченными органами исполнительной власти Республики Марий Эл в соответствии с федеральным законодательством.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

С-1 - ЗОНА КЛАДБИЩ

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

Основные виды разрешенного использования:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- захоронения;
- колумбарии (для действующих кладбищ);
- мемориальные комплексы;
- дома траурных обрядов;
- бюро похоронного обслуживания;
- крематории (для действующих кладбищ);
- конфессиональные объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;

- места накопления отходов;
- линейные объекты.

ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В - ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Республики Марий Эл по согласованию с органами местного самоуправления муниципального образования "Город Йошкар-Ола" в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ - ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с Генеральным [планом](#) городского округа "Город Йошкар-Ола".

Основные виды разрешенного использования:

- сады, огороды, палисадники;
- пашни, сенокосы, пастбища;
- сельскохозяйственные здания и сооружения;
- сельскохозяйственные объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные хранилища, ангары;
- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- линейные объекты.

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома;
- объекты инженерно-технического обеспечения;
- базовые станции сотовой связи;
- объекты для обслуживания транспорта.

Таблица 25

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

1	Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	м	5
2	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений <*>. В случае размещения здания, строения, сооружения на смежных земельных участках, находящихся на каком-либо виде права у одного правообладателя, минимальный отступ от границы земельного участка допускается исключать	м	3

<*> Отступ строений от границы земельного участка со стороны улицы при отсутствии красных линий допускается уменьшать в соответствии со сложившейся застройкой.

ПРОЧИЕ ЗОНЫ

ПР-1 - ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения специального назначения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- линейные объекты.

Условные виды разрешенного использования:

- объекты для обслуживания транспорта.

ПР-2 - ЗОНА ПРОЧИХ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

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

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

Основные виды разрешенного использования:

- объекты ландшафтной архитектуры;
- питомники;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- объекты для обслуживания транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- места накопления отходов;
- парковки;
- водо-, газо-, тепло-, электрораспределительные пункты;
- насосные станции;
- линейные объекты.

V - ЗОНА ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Статья 33. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Перечень
зон с особыми условиями использования территорий

Н-1	Санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных, инженерно-технических, санитарно-технических объектов
Н-2	Санитарно-защитная зона железных и автомобильных дорог
Н-3	Водоохранные зоны рек
Н-3'	Прибрежные защитные полосы водных объектов
Н-4	Зоны санитарной охраны водозаборов I пояса
Н-5	Зона затопления 1% обеспеченности
Н-6	Зоны нормативного недропользования - месторождения полезных ископаемых (твердых)
Н-7	Зоны нормативного недропользования - месторождения подземных вод
Н-8	Охранные зоны инженерных коммуникаций - коридоры ЛЭП
Н-9	Особо охраняемые природные территории

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте [статьи 29](#) настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными [статьей 32](#) настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

Н-1 САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ, ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ, САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ

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

СНиП 2.07.01-89*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

[СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](#) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Н-2 САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ЖЕЛЕЗНЫХ И АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

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

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Н-3 ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ РЕК

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

Водный [кодекс](#) Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

[Правила](#) установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных

защитных полос водных объектов, утвержденные [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 года N 17;

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

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

[Правила](#) использования водных объектов общего пользования, расположенных на территории городского округа "Город Йошкар-Ола", гражданами для личных и бытовых нужд, утвержденные [решением](#) Собрании депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 28 апреля 2009 года N 726-IV.

Н-3' ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

Прибрежные защитные полосы водных объектов на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности не отображаются, ширина прибрежных полос определяется в соответствии с Водным [кодексом](#) Российской Федерации.

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

[Водный](#) кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 года N 74-ФЗ;

[Правила](#) установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, утвержденные [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 года N 17;

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

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

[Правила](#) использования водных объектов общего пользования, расположенных на территории городского округа "Город Йошкар-Ола", гражданами для личных и бытовых нужд, утвержденные [решением](#) Собрании депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 28 апреля 2009 года N 726-IV.

Н-4 ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ 1% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ

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

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.3* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления".

Н-5 ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ I ПОЯСА ВОДОЗАБОРОВ

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

Федеральный [закон](#) от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

[СанПиН 2.1.4.1110-02](#) "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения".

Н-6 ЗОНЫ НОРМАТИВНОГО НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЯ - МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ (ТВЕРДЫХ)

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

СНиП 2.07.01-89*, п. 9.2* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

ОРН-7 ЗОНЫ НОРМАТИВНОГО НЕДРОПОЛЬЗОВАНИЯ - МЕСТОРОЖДЕНИЯ ПОДЗЕМНЫХ ВОД

[Закон](#) Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах";
СНиП 2.07.01-89*, п. 9.2* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

[СП 2.1.5.1059-01](#) "Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения".

Н-8 ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЙ - КОРИДОРЫ ЛЭП

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

ПУЭ;

Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей.

Н-9 ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

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

Федеральный [закон](#) от 14 марта 1995 года N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях";

[Положение](#) об использовании и охране зеленых насаждений на территории городского округа "Город Йошкар-Ола", утвержденные [решением](#) Собрания депутатов городского округа "Город Йошкар-Ола" от 29 апреля 2003 года N 354-III;

[Постановление](#) мэра города Йошкар-Ола от 30 марта 1999 год N 851 "О статусе зеленых насаждений, произрастающих на территории города Йошкар-Ола".

Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте статьи 29 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 32 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных Картой статьи 30.1 настоящих Правил, а также законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

(в редакции решения собрания депутатов от 21.02.2017 № 441-VI)

**КАРТА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Приложение № 2

КАРТА
ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
