

БАРАБО-ЮДИНСКИЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
(третьего созыва)
ЧИСТООЗЕРНОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Р Е Ш Е Н И Е
девятой сессии

от 30.06.2006г.

с.Барабо-Юдино

О правилах застройки и землепользования
муниципального образования
Барабо-Юдинского сельсовета

Рассмотрев правила землепользования и застройки территории
муниципального образования Барабо-Юдинского сельсовета

Барабо-Юдинский Совет депутатов

Р Е Ш И Л:

- 1.Правила землепользования и застройки МО Барабо-Юдинского сельсовета утвердить (приложение №1)
- 2.Данные правила вступают в силу со дня опубликования.

Глава муниципального образования



В.Н.Шупик

УТВЕРЖДЕНЫ

9сессией Барабо-Юдинского Совета
депутатов от 30.06..2006 г.

**ПРАВИЛА
ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ БАРАБО-ЮДИНСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
ЧИСТООЗЕРНОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ ДОКУМЕНТА

1.1.1. Настоящие Правила разработаны на основании основных положений Конституции Российской Федерации, Гражданского, Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации и других действующих федеральных законов и Устава Новосибирской области, и нормативных правовых актов в области градостроительства.

1.1.2. Настоящие Правила являются нормативным правовым актом Новосибирской области, входят составной частью в систему градостроительных норм и правил и регламентируют градостроительную деятельность на территории области, включая муниципальные образования, основные направления и принципы которой определены муниципальной градостроительной политикой, формируемой на базе утвержденной градостроительной документации.

1.1.3. Цель настоящих Правил состоит в обеспечении организационно-распорядительной основы градостроительной деятельности в муниципальном образовании Барабо-Юдинского сельсовета путем установления порядка организации и использования территории, определения процедур градостроительной деятельности, а также регулирования отношений между субъектами градостроительной деятельности.

1.1.4. Настоящие Правила действуют на территории муниципального образования Барабо-Юдинского сельсовета в пределах черты (границы) муниципального образования. Они обязательны для исполнения всеми органами муниципальных образований, должностными, а также физическими и юридическими лицами, участвующими в процессе градостроительных преобразований на территории муниципального образования, вне зависимости от организационно-правовых форм собственности и гражданства.

**1.2. ПОРЯДОК УТВЕРЖДЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ,
ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ**

1.2.1. Настоящие Правила являются основой для разработки правил застройки и землепользования муниципального образования и утверждаются сессией Совета депутатов муниципального образования Барабо-Юдинского сельсовета по представлению главы администрации муниципального образования после общественного обсуждения.

1.2.2. Изменения и дополнения Правил муниципального образования производятся в связи с корректировкой или изменениями градостроительной документации и подлежат утверждению сессией Совета депутатов муниципального образования Барабо-Юдинского сельсовета. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется постановлением администрации области на основании инициативы любого субъекта

градостроительной деятельности и предварительных рассмотрений предложений на заседании специально создаваемой для этой цели мэром муниципального образования комиссии.

1.2.3. На рассмотрение сессии Совета депутатов муниципального образования представляются:

- проект Правил застройки, согласованный с управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования и другими заинтересованными организациями муниципального образования;
- заключение комиссии по рассмотрению предложений.

1.3. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящих правил используются следующие общепринятые термины и определения:

Акт выбора земельного участка – документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб и других заинтересованных организаций.

Владелец объекта недвижимости – российские и иностранные физические и юридические лица, (в т.ч. Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования), обладающие зарегистрированными установленным образом вещными правами на объект недвижимости.

Временные объекты – строения и сооружения (киоски, палатки, торгово-остановочные павильоны и др. объекты сферы торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автостоянки, автозаправочные станции) ограниченного срока эксплуатации из разборных конструкций, не относящихся к недвижимым объектам.

Государственная регистрация прав на земельный участок – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельный участок в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Государственный градостроительный кадастр – государственная информационная система сведений, необходимых для осуществления градостроительной деятельности, в том числе для осуществления объектов недвижимости.

Градорегулирование – законодательная и оперативно-распорядительная деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по формированию и изменению состава градостроительных объектов.

Градостроительная деятельность – деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий.

Градостроительная документация – документация о градостроительном планировании развития территорий и поселений и об их застройке.

Градостроительный регламент – совокупность установленных Правилами застройки муниципальных образований параметров и видов использования территорий, земельных участков и иных объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности.

Документы на право землепользования – документы, удостоверяющие права на землю, оформленные и выданные в соответствии с Земельным кодексом РФ и Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Документы на право проектирования – постановление органа местного самоуправления о разрешении проектирования на конкретной территории при наличии утвержденного решения о предварительном согласовании места размещения объекта, на основе утвержденных (одобренных) обоснований инвестиций в строительство или иных предпроектных материалов, договора, здания на проектирование и материалов инженерных изысканий.

Заказчик – уполномоченные инвесторами физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления, которые обеспечивают реализацию инвестиционных проектов.

Застройщик – физические и юридические лица, осуществляющие разработку и реализацию проекта застройки земельного участка.

Земельный кадастр – систематизированный свод документальных сведений об объектах государственного кадастрового учета, правовом режиме земель, кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества.

Земельный участок – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Инвестор – физическое или юридическое лицо, финансирующее градостроительную деятельность по формированию территориально-имущественных комплексов за счет собственных, заемных или привлеченных средств.

Инвестиционный проект – обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами)

Кадастровый номер участка – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при регистрации и осуществлении кадастрового и технического учета.

Красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей.

Линия регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий. Строений, сооружений с отступом от красных линий и границ земельного участка.

Межевание земель – комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельных участков (землепользований), определению их местоположения и площади, выполненных в соответствии с генеральным планом, проектами планировки и застройки муниципального образования и иными документами территориальной организации и планами землепользования и землеустройства.

Недвижимость – земельные участки с расположенными на них зданиями и сооружениями или без них, а также отдельные здания, сооружения, коммуникации, перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Капитальные объекты недвижимости – здания и сооружения, конструктивные элементы которых рассчитаны на многолетнюю эксплуатацию.

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, выполняющие по договору с заказчиком научно-исследовательские, изыскательные, проектные, строительные,

ремонтно-восстановительные работы и другие виды градостроительной деятельности.

Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществлять комплекс работ по организации, строительству, реконструкции здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

Территориальная зона (муниципального образования) - выделенный проектом зонирования участок территории муниципального образования, по отношению к которому устанавливаются определенные виды использования, назначения, ограничения и параметры в отношении объектов недвижимости.

Торги – способ заключения договора купли-продажи прав владения, пользования, распоряжения и строительства объектов недвижимости различного назначения в форме аукциона или конкурса.

Элементы благоустройства – различные малые архитектурные формы, объекты и сооружения, элементы оснащения территории, соответствующие её функциональному назначению.

2.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

2.1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1.1. Основная цель градостроительной деятельности, включающей процесс планирования, проектирования, застройки и благоустройства территории муниципальных образований – создание безопасной, здоровой, функционально и пространственно сбалансированной среды обитания жителей муниципального образования, эффективного развития производства при обеспечении охраны и улучшения окружающей среды.

2.1.2. Главной задачей градостроительной деятельности является регулирование планировки и застройки муниципального образования в соответствии с требованиями к функциональному зонированию, планировочной организации территории и учету взаимосвязанных интересов муниципального образования и примыкающей к нему территории.

2.1.3. Важнейшим принципом организации территории муниципального образования является её зонирование, т.е. закрепление за конкретными территориями определенных социальных и хозяйственных функций и пределов (регламентов) их разрешенного использования (в том числе ограничения по формам собственности с выделением территорий, не подлежащих приватизации).

2.1.4. Основными нормативно-правовыми документами, регулирующими градостроительную деятельность, являются градостроительный кодекс РФ и принятые в соответствии с ним федеральные законы, настоящие Правила, генеральный план муниципального образования, другая утвержденная в установленном порядке градостроительная документация, материалы градостроительного кадастра и инвентаризация земель. Участие населения в обсуждении и принятии градостроительных решений установлено законодательством Российской Федерации и Новосибирской области, Уставом муниципального образования Барабо-Юдинского сельсовета

Ответственность за соблюдение технических условий и требований контролирующих органов, территориальной администрации об условиях строительства объекта, соблюдение строительных норм и правил возлагается на главного инженера (архитектора) проекта.

Проверка исполнения требований технических условий производится при проведении Государственной экспертизы проектной документации.

1.1. Ввиду отнесения ряда земельных участков в границах городских и сельских поселений к федеральной или областной собственности, подготовка по ним ИРД должна осуществляться в соответствии с решениями, принятыми на федеральном или областном уровне при наличии соответствующих поручений городской (поселковой) администрации.

1.2. Необходимость изменения границ сложившегося землепользования и изъятия земель выявляется при градостроительном проектировании, для чего в состав градостроительной документации, разрабатываемой по жилым районам города, вводится специальный раздел – «Оценка изменения границ землепользования и изъятия земель». Он содержит обоснование и экономическую оценку стоимости изменения границ и изъятия земель, в т.ч. недвижимости на данном участке.

1.3. Разработка градостроительной и архитектурно-строительной документации городского, поселкового заказа осуществляется за счет средств бюджета и средств, консолидируемых во внебюджетных фондах административно-территориальных образований.

При намерении использовать земельный участок в разрез с утвержденной градостроительной документацией инвестор оплачивает её корректировку, экспертизу и утверждение.

1.4. начиная с ПДП, для определения существующего и проектируемого землепользования, вводится понятие «план границ земельных участков» (землевладений) с целью упорядочения и регулирования отношений субъектов прав собственности в процессе инвестиционной деятельности, повышения их экономической и юридической ответственности за используемую территорию и принимаемые градостроительные решения.

1.5. В городах и сельских поселениях, где отсутствует утвержденная градостроительная документация, временно, до её разработки или корректировки, органы архитектуры и градостроительства обязаны определить градостроительные требования к ..

2.2. ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.2.1. Объекты градостроительной деятельности

2.2.1.1. Объектами градостроительной деятельности являются:

территория муниципального образования в пределах его черты (границы);
территории отдельных функциональных зон муниципального образования;
территории планировочных районов муниципального образования;
градостроительные комплексы;
земельные участки с возводимыми на них:
зданиями или сооружениями;
объектами инженерной и транспортной инфраструктуры;
временными сооружениями, в том числе элементами благоустройства;
объекты реконструкции и капитального ремонта.

2.2.1.2. Каждый объект градостроительной деятельности должен быть зафиксирован в градостроительном кадастре муниципального образования на основании утвержденной градостроительной документации. Права на здания и

сооружения, а также земельные участки, как на объекты недвижимости, должны быть зарегистрированы в государственном учреждении юстиции. Любые акты и действия, связанные с изменением физического состояния или правового статуса объектов градостроительной деятельности, в соответствии с Федеральным законом «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при отсутствии регистрационных документов не имеют юридической силы.

2.2.2. Субъекты градостроительной деятельности

2.2.2.1. Участниками (субъектами) градостроительной деятельности выступают: органы государственной власти и органы местного самоуправления; физические и юридические лица, являющиеся владельцами земельных участков на территории муниципального образования, а также международные организации, участвующие в реализации градостроительной деятельности как заказчики и инвесторы; юридические и физические лица, выступающие в качестве подрядчиков на исполнение конкретных видов работ; государственные учреждения, создаваемые для осуществления надзорных, контрольных, экспертных и регистрационных функций.

2.2.2.2. Каждый участник градостроительной деятельности имеет право на обеспечение его интересов. Оно осуществляется посредством возможности::

1. доступа к открытой градостроительной информации;
2. участия в принятии решений, связанных с преобразованием окружающей материально-пространственной среды, а также за счет государственного регулирования градостроительной деятельности в виде:
 - установления градостроительных регламентов, социально-градостроительных и технических нормативов и стандартов;
 - лицензирования участников градостроительной деятельности, сертификация строительной продукции и услуг, экспертизы градостроительной и проектной документации;
 - ведение государственного и общественного контроля реализации градостроительных решений.

2.2.2.3. Все участники градостроительных отношений обязаны: выполнять положения Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативно-правовых актов градорегулирования, действующих на территории Новосибирской области и муниципальных образований, нести ответственность за их нарушение и возмещать ущерб, причиненный в результате своих незаконных действий;

выполнять требования органов исполнительной власти в области архитектуры и градостроительства, землепользования, экологии, органов государственного контроля и надзора, выдвигаемых в пределах их компетенции в вопросах градорегулирования;

не совершать действия, оказывающие вредное воздействия на окружающую природную среду, памятники природы, истории и культуры, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройства территорий, затрагивающие коренные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников и арендаторов сопредельных участков и иных объектов недвижимости.

2.2.2.4. Полномочия органов самоуправления муниципального образования, их структурных подразделений, а также отраслевых структур а организации инвестиционно-строительной деятельности в муниципальных образованиях представлены в табл. 2.1.

Таблица 2.1.

ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Наименование органа	Полномочия
1	2
Совет депутатов муниципального образования	Рассмотрение и принятие: концепций и программ развития муниципального образования; генерального плана муниципального образования; нормативно-правовой базы и местных правовых актов в области градостроительства, в том числе Правил застройки и землепользования. Утверждение схемы ценового зонирования территории муниципального образования. Установление порядка предоставления в аренду объектов недвижимости
Глава муниципального образования	Заключает договоры с другими органами местного самоуправления, органами государственной власти. Имеет право приостанавливать действие постановлений, распоряжений, приказов руководителей структурных подразделений администрации муниципального образования
Администрация муниципального образования	Принятие нормативных и индивидуальных правовых актов в области градостроительства и землепользования в соответствии с предоставленными Уставом муниципального образования полномочиями.
Управление архитектуры и градостроительства муниципального образования	Участие в разработке и реализации градостроительных разделов муниципальных целевых программ и программ социально экономического развития муниципального образования. Разработка проектов нормативных документов по архитектуре и градостроительству органов муниципального образования, местного самоуправления. Обеспечение разработки, рассмотрение, согласование, организация экспертизы и представление на утверждение в установленном порядке градостроительной документации о градостроительном развитии муниципального образования и его застройке. Выдача градостроительных и архитектурно-планировочных заданий на разработку градостроительной и проектной документации. Согласование проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории муниципального образования. Организация конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства. Участие в подготовке: предложений по выбору участков для строительства и установлению их границ;

	документов для проведения конкурсов и аукционов земельных участков, предназначенных под застройку; решений органов самоуправления муниципального образования о предоставлении земельных участков для строительства и реконструкции объектов недвижимости. Вынос в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков. Архитектурно-строительный надзор за соблюдением: действующих организационных, правовых и технических норм в строительстве; качества строительных материалов, изделий и конструкций; качества строительно-монтажных работ и принятие мер административного и иного характера по выявленным нарушениям. Участие в приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов. Ведение градостроительного кадастра, мониторинга объектов градостроительной деятельности, архивного фонда инженерных изысканий для строительства. Информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах её изменения. Рассмотрение заявлений и обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности и принятия решений в пределах своей компетенции. Контроль за использованием и охрана муниципального образования земель в пределах своей компетенции. Контроль за соблюдением законодательства Российской Федерации о градостроительстве и иных нормативно правовых актов в пределах своей компетенции.
Архитектурный и градостроительный советы Совещательные органы при начальнике управления архитектуры и градостроительства	Коллективное профессиональное обсуждение вопросов градостроительства и архитектуры, дизайна. Рассмотрение и оценка проектов, реализуемых на территории муниципального образования.
Комитет по управлению имуществом и землепользования муниципального образования.	Осуществление оперативного управления и распоряжения имуществом муниципального образования. Участие в разработке нормативно-правовых актов по вопросам регулирования земельных отношений на территории муниципального образования. Осуществление функции продавца земельных участков и заключение договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования. Контроль поступления арендной платы. Координация работы по вопросам землепользования. Выполнение мероприятий по разграничению земель по уровням собственности.

	Согласование перечней земельных участков.
Комиссия по градостроительству и землепользованию	Создается администрацией муниципального образования с целью оперативного рассмотрения вопросов: предоставления земельных участков для строительства объектов недвижимости; рассмотрения заявлений и обращений по вопросам землепользования; разногласий, возникающих при разработке документации по предоставлению земельных участков, других разногласий
Управление охраны окружающей среды, природных ресурсов и реализации федеральной целевой программы муниципалитетом	Муниципальный экологический контроль за состоянием окружающей среды, в т.ч. воздушной среды, водоемов, почв, растительности на территории муниципального образования. Согласование предпроектной и проектной документации в части соблюдения экологических норм и правил в пределах своей компетенции. Выдача технических условий (ТУ) на проектирование в пределах своей компетенции. Выдача разрешений на размещение строительных отходов. Участие в приемке законченных строительством экологически небезопасных объектов
Инспекция по контролю за содержанием и благоустройством муниципального образования	Выдача ТУ на проектирование и проведение работ по благоустройству и озеленению муниципального образования. Согласование предпроектной и проектной документации по благоустройству и озеленению муниципального образования. Выдача разрешений на проведение земляных работ под инженерные сети и благоустройство, контроль проведения работ
Муниципальное учреждение культуры	Выдача архитектурно-реставрационного задания (АРЗ). Согласование предпроектной и проектной документации, касающейся застройки исторической зоны муниципального образования.
МУП «центр технической инвентаризации»	Техническая инвентаризация зданий и сооружений различного назначения независимо от форм собственности и отраслевой принадлежности, установление остаточной стоимости объекта, степени износа строительных конструкций и объекта в целом
Градостроительный кадастр	Организация и обеспечение работы единой геоинформационной системы по муниципальному образованию. Предоставление (по запросу) управлениям и службам администрации муниципального образования сводной информации по муниципальному образованию.
Инженерные службы муниципального образования	Выдача технических условий для проектирования; Согласование предпроектной и проектной документации в сфере своей компетенции.

2.3.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

2.3.1. Виды градостроительной документации

2.3.1.1. Градостроительная документация подразделяется на:

документацию о градостроительном планировании развития территорий муниципального образования (планировочную);

документацию о застройке территорий муниципального образования (о застройке)

2.3.1.2. Планировочная документация муниципального образования разрабатывается как программная, концептуальная.

К обязательной планировочной документации относятся:

генеральный план (концепция развития) муниципального образования;

проект черты муниципального образования;

к дополняющей – схемы развития отдельных инфраструктурных составляющих муниципального образования, отражающих инженерные, транспортные, экологические и другие вопросы.

Перечень дополняющей документации и последовательность её разработки могут варьироваться по решению администрации муниципального образования, но обязательна увязка всех документов.

2.3.1.3. Документация о застройке является документацией градостроительного проектирования, она определяет принципы и приёмы пространственной организации застройки территорий муниципального образования, а также конкретного размещения строительных объектов и включает:

проекты планировки и функциональной организации частей территории муниципального образования (функциональных зон, планировочных районов, градостроительных комплексов);

проекты межевания территорий;

проекты застройки кварталов и других элементов планировочной структуры муниципального образования, его частей,

а также:

проекты благоустройства территории;

проекты инженерного оборудования и подготовки территории;

схемы первоочередного строительства.

2.3.2. Генеральный план муниципального образования

2.3.2.1. Организация территории муниципального образования ведётся на основе его генерального плана.

Генеральный план муниципального образования является основным градостроительным документом, определяющим перспективы развития муниципального образования. В соответствии со своим назначением генеральный план определяет функциональное зонирование территории муниципального образования, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

2.3.2.2. Решение о разработке генерального плана принимается администрацией муниципального образования, которая поручает управлению архитектуры и градостроительства муниципального образования обеспечить разработку генерального плана, принимая на себя функции заказчика и организатора разработки.

Генеральный план рассматривается на градостроительном совете в администрации Новосибирской области.

До его утверждения, генеральный план проходит экологической и государственной вневедомственной экспертиз и подлежит обсуждению в соответствии с законом Новосибирской области «Об обеспечении прав граждан их объединений и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности на территории Новосибирской области».

После утверждения генерального плана, он приобретает законную силу для всех субъектов градостроительной деятельности в границах муниципального образования.

2.3.3. Проект черты муниципального образования

2.3.3.1. Проект черты муниципального образования является юридическим документом, закрепляющим размеры и границы территории муниципального образования, определяемые в соответствии с территориальной комплексной схемой развития Новосибирской области, генеральным планом муниципального образования, иной градостроительной и землеустроительной документацией, действующей на территории муниципального образования и прилегающих к нему землях.

2.3.3.2. Основанием для разработки проекта черты муниципального образования является постановление сессии Совета депутатов муниципального образования. Управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования выступает в роли заказчика и организатора разработки.

Проект черты муниципального образования принимается сессией Совета депутатов муниципального образования и на сессии областного Совета депутатов.

2.3.3.3. Приемка установленной в натуре черты муниципального образования проводится специально образованной комиссией, в которую входят представители муниципального образования, управления архитектуры и градостроительства и комитета по земельным ресурсам и землеустройству муниципального образования, а также представители территориальных органов государственного надзора.

2.3.4. Проекты планировки и проекты застройки

2.3.4.1. Проекты планировки – градостроительная документация, разработанная для отдельных частей муниципального образования и определяющая в соответствии с установленными в генеральном плане элементами планировочной структуры:

красные линии и линии регулирования застройки;

границы земельных участков (при разработке проектов межевания территорий в составе проектов планировки);

размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения;

параметры и плотность застройки;

параметры улиц, проездов, пешеходных зон, сооружений транспорта, инженерного оборудования, благоустройства территорий.

2.3.4.2. Проекты застройки разрабатываются для кварталов и микрорайонов муниципального образования в границах красных линий (или земельных участков) и определяют:

линии регулирования застройки;

расположение зданий, сооружений, их этажность, тип и другие параметры;

характеристику архитектурно-планировочного решения застройки;

условия инженерного обеспечения и присоединения к инженерным сетям муниципального образования;

решение внутриквартального транспортно-пешеходного движения;

принципы благоустройства и организации территорий общего пользования.

2.3.4.3. Заказчиком проектов планировки и проектов застройки является управление архитектуры и градостроительства администрации муниципального

образования. в отдельных случаях в качестве заказчиков могут выступать инвесторы, претендующие на получение под застройку охватываемой проектом территории.

Согласованные в установленном порядке проекты утверждаются заказчиком.

2.3.4.4. Утвержденный проект застройки является основанием для регулирования землепользования и землевладения в соответствии с действующим земельным кодексом Российской Федерации в пределах, установленных проектом.

2.3.5. Порядок разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.

2.3.5.1. Порядок разработки, согласования и утверждения градостроительной документации установлен «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденной постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 № 150.

Разработчиками документации могут быть проектные организации, фирмы, творческие коллективы и другие юридические лица, имеющие государственную лицензию (сертификат) на выполнение работ соответствующего профиля и уровня.

Включаемые в градостроительную документацию специальные вопросы (охрана среды, санитарно-эпидемиологическая, пожарная безопасность, соответствие нормам эксплуатации и пр.) выполняются по техническим заданиям специализированных органов управления и разрабатываются специализированными организациями.

2.3.5.2. Планировочная документация на строительство объектов недвижимости разрабатывается на основании архитектурно-планировочного задания (АПЗ), выданного органом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования и представляют собой комплекс требований к границам и целевому использованию осваиваемой территории, функциональному назначению существующих или намечаемых к строительству объектов, их параметрам и условиям размещения; учету архитектурно-планировочных, историко-культурных, экологических, санитарно-гигиенических, инженерно-технических, транспортных и иных характеристик, а также требований по соблюдению прав физических и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе градостроительного освоения конкретной территории.

2.3.5.3. Завершенная документация рассматривается управлением архитектуры и градостроительства, а также другими органами местного самоуправления, органами государственного надзора и заинтересованными организациями. Состав согласовывающих организаций определяется АПЗ. По результатам согласования выдаются заключения.

2.3.5.4. Обязательную государственную экспертизу всей градостроительной документации осуществляют федеральные и территориальные органы экспертизы градостроительной и проектной документации.

Заключение органа государственной экспертизы должно быть основано на заключениях государственной экологической экспертизы, охраны памятников истории и культуры, ГОЧС, охраны недр и других заинтересованных государственных органов, перечень которых определяется заданием на разработку градостроительной документации.

Согласование и экспертиза документации организуется заказчиком.

Сводное положительное заключение государственной экспертизы является основанием для утверждения градостроительной и проектной документации.

образования. в отдельных случаях в качестве заказчиков могут выступать инвесторы, претендующие на получение под застройку охватываемой проектом территории.

Согласованные в установленном порядке проекты утверждаются заказчиком.

2.3.4.4. Утвержденный проект застройки является основанием для регулирования землепользования и землевладения в соответствии с действующим земельным кодексом Российской Федерации в пределах, установленных проектом.

2.3.5. Порядок разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.

2.3.5.1. Порядок разработки, согласования и утверждения градостроительной документации установлен «Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утвержденной постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 № 150.

Разработчиками документации могут быть проектные организации, фирмы, творческие коллективы и другие юридические лица, имеющие государственную лицензию (сертификат) на выполнение работ соответствующего профиля и уровня.

Включаемые в градостроительную документацию специальные вопросы (охрана среды, санитарно-эпидемиологическая, пожарная безопасность, соответствие нормам эксплуатации и пр.) выполняются по техническим заданиям специализированных органов управления и разрабатываются специализированными организациями.

2.3.5.2. Планировочная документация на строительство объектов недвижимости разрабатывается на основании архитектурно-планировочного задания (АПЗ), выданного органом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования и представляют собой комплекс требований к границам и целевому использованию осваиваемой территории, функциональному назначению существующих или намечаемых к строительству объектов, их параметрам и условиям размещения; учету архитектурно-планировочных, историко-культурных, экологических, санитарно-гигиенических, инженерно-технических, транспортных и иных характеристик, а также требований по соблюдению прав физических и юридических лиц, интересы которых затрагиваются в ходе градостроительного освоения конкретной территории.

2.3.5.3. Завершенная документация рассматривается управлением архитектуры и градостроительства, а также другими органами местного самоуправления, органами государственного надзора и заинтересованными организациями. Состав согласовывающих организаций определяется АПЗ. По результатам согласования выдаются заключения.

2.3.5.4. Обязательную государственную экспертизу всей градостроительной документации осуществляют федеральные и территориальные органы экспертизы градостроительной и проектной документации.

Заключение органа государственной экспертизы должно быть основано на заключениях государственной экологической экспертизы, охраны памятников истории и культуры, ГОЧС, охраны недр и других заинтересованных государственных органов, перечень которых определяется заданием на разработку градостроительной документации.

Согласование и экспертиза документации организуется заказчиком.

Сводное положительное заключение государственной экспертизы является основанием для утверждения градостроительной и проектной документации.

2.3.5.5. Утвержденная градостроительная документация фиксируется в градостроительном кадастре муниципального образования. градостроительная документация уровня генерального плана муниципального образования (включая отраслевые схемы и схемы зонирования) фиксируются также в государственном градостроительном кадастре Новосибирской области.

2.3.6. Градостроительный кадастр и мониторинг объектов градостроительной деятельности

2.3.6.1. Градостроительный кадастр включает в себя топографо-геодезические и картографические материалы, отражающие сведения:

о планировочной организации и застройке территории муниципального образования;

о зонировании территории и градостроительных регламентах территориальных зон и участков;

о целостном зонировании территории;

об экологическом, инженерно-геологическом и гидрологическом состоянии территории;

об объектах инженерного, транспортного и социального назначения и о благоустройстве территорий;

о наличии проектной документации и выданных и действующих разрешениях на строительство.

2.3.6.2. организация и ведение муниципального градостроительного кадастра регламентируется СНиП.

Владельцем информационных фондов градостроительного кадастра является администрация муниципального образования по уполномочию которой органом архитектуры и градостроительства осуществляется ведение муниципального градостроительного кадастра. Орган архитектуры и градостроительства выступает гарантом достоверности информации.

2.3.6.3. Информация поступает в градостроительный кадастр из:

действующих нормативно-правовых актов;

утвержденной в установленном порядке градостроительной и иной проектной документации;

действующих градостроительных кадастров других территориальных уровней, отраслевых кадастров, реестров, регистров и т.п.

2.3.6.4. Информация градостроительного кадастра предоставляется пользователем в форме кадастровых документов, кадастровых справок и санкционированного прямого доступа.

Выдача сведений градостроительного кадастра производится физическим и юридическим лицам бесплатно.

2.3.6.5. Мониторинг объектов градостроительной деятельности – система наблюдений за состоянием и изменением объектов градостроительной деятельности. Ведется управлением архитектуры и градостроительства на основе сведений, внесенных в систему градостроительного кадастра, и осуществляется по установленной методике посредством постоянной фиксации изменений среды жизнедеятельности.

2.4. ТРЕБОВАНИЯ К ОРГАНИЗАЦИИ ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

2.4.1. Основные принципы организации застройки

2.4.1.1. Планировочная организация и застройка муниципального образования должны отвечать требованиям создания среды муниципального образования, соответствующей значению муниципального образования и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

Для решения этих задач необходимо обеспечивать эффективное использование территории, принимая во внимание особенности ее функциональной организации, решения транспортной и инженерной инфраструктур муниципального образования, заложенных в генеральном плане, инженерно-геологические и ландшафтные характеристики; учитывать характер историко-культурного значения, использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам региона и задачам обеспечения экологического комфорта.

2.4.1.2. Застройка муниципального образования должна осуществляться в соответствии с утвержденным генеральным планом, проектами планировки и проектами застройки, настоящими Правилами, а также действующими на территории муниципального образования нормативными актами по градостроительству.

2.4.1.3. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо строго соблюдать красные линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности либо иных правовых последствий в соответствии с действующим законодательством.

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

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

2.4.1.6. Все объекты и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение), исключаям необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатации.

2.4.2. Производственные зоны

2.4.2.1. Производственные зоны предназначены для размещения:

промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование;

объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

2.4.2.2. Застройка промышленных и коммунально-складских зон муниципального образования предусматривается в соответствии с утвержденными комплексными схемами их развития.

При застройке промышленных и коммунально-складских зон должно обеспечиваться рациональное и эффективное землепользование с соблюдением утвержденных градостроительных регламентов.

2.4.2.3. Проекты на строительство или реконструкцию промышленных предприятий или их отдельных цехов и сооружений должны разрабатываться на основе утвержденных проектов производственных зон с обязательным проведением экологической экспертизы.

2.4.2.4. Строительство новых, а также расширение и реконструкция действующих промышленных предприятий на территории муниципального образования осуществляется только при согласовании с органами местного самоуправления.

2.4.2.5. В проектах производственных объектов, располагаемых в черте муниципального образования, необходимо предусматривать максимально интенсивное использование участка и возведение, как правило, многоэтажных производственных зданий. Строительство одноэтажных зданий допускается при соответствующих в каждом конкретном случае обоснованиях, обусловленных технологическими требованиями.

2.4.2.6. Строительство на территории промышленных предприятий объектов, не связанных с производственным процессом данного предприятия (индивидуальные гаражи, складские помещения, автостоянки) осуществляется при условии его согласования с данным предприятием и органом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования.

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

Не допускается строительство на территории муниципального образования новых предприятий, имеющих вредные выбросы в атмосферу и водоемы без мероприятий по улучшению качества природной среды.

2.4.2.8. Размеры санитарно-защитных зон (СЗЗ) промпредприятий устанавливаются на основе расчетов рассеивания в атмосфере вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятий, с учетом требований СанПиН.

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

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

2.4.2.11. Администрация муниципального образования вправе на договорной основе в соответствии с бюджетным законодательством привлекать средства промышленных предприятий, независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности, на строительство магистральных инженерных сооружений, дорог, культурно-бытовых объектов, благоустройство и другие нужды, связанные с развитием муниципального образования.

2.4.2.12. Расширение промышленных предприятий, расположенных в жилых районах, не допускается. Развитие производства таких предприятий должно осуществляться только за счет реконструкции и технического перевооружения, без увеличения их производственных площадей и объема вредных стоков и выбросов.

2.4.3. Жилые зоны

2.4.3.1. Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми с земельными участками. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных и пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрации, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

2.4.3.2. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие её характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения строительства и требованиям, записанным в АПЗ.

2.4.3.3. Размеры земельных участков под строительство капитальных и временных объектов устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами и проектом, согласованным управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования.

2.4.3.4. Жилые здания с квартирами в первом этаже следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.

Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и т.п.) вне пределов красных линий (кроме прокладки инженерных коммуникаций, а также посадки зелёных насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

2.4.3.5. Жилищное строительство следует осуществлять как по индивидуальным, так и по типовым проектам, согласованным в установленном порядке органом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования.

2.4.3.6. Застройку кварталов необходимо формировать поэтапно в виде законченных градостроительных комплексов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Законченность градостроительных комплексов должна обеспечиваться опережающей прокладкой инженерных сетей и одновременным, вместе с жилой застройкой, строительством объектов культурно-бытового обслуживания и благоустройства в объёме, предусмотренном нормативами.

Назначение встроенно-пристроенных помещений определяется управлением архитектуры и градостроительства по согласованию с инвестором (заказчиком) в соответствии с генеральным планом муниципального образования, проектами планировки, проектами застройки кварталов и микрорайонов.

Объём и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство участка должны соответствовать проектно-сметной документации.

2.4.3.7. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

Индивидуальные гаражи предусматриваются на обособленных территориях, преимущественно в пределах коммунальной зоны.

На территории жилой зоны муниципального образования допускается строительство только многоэтажных или встроенных в здания гаражей (при соблюдении противопожарных и гигиенических параметров). Временные металлические гаражи в жилых кварталах допускаются только для автотранспортных средств инвалидов по предварительному согласованию с

департаментом жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования.

2.4.3.8. При застройке и реконструкции жилых кварталов должны учитываться градостроительные приёмы и традиции региона.

2.4.3.9. Освоению районов массового жилищного строительства должно предшествовать устройство дорог, прокладка новых и реконструкция существующих инженерных коммуникаций, вертикальная планировка территории.

2.4.4. Улично-дорожная сеть

2.4.4.1. Улично-дорожная сеть муниципального образования представляет собой систему улиц, дорог и проездов и транспортных сооружений, предназначенных для транспортного, пешеходного и велосипедного движения различной интенсивности.

Планирование, проектирование, строительство и реконструкция дорожно-транспортной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей, набережных, мостов, линий железных дорог, путепроводов, транспортных развязок) осуществляется на основе утвержденного генерального плана, комплексной транспортной схемы муниципального образования, а также утвержденных схем развития промышленного и магистрального транспорта и иной планировочной документации.

2.4.4.2. При прокладке новых железнодорожных линий на территории муниципального образования не допускается пересечение ими в одном уровне магистралей, по которым имеется интенсивное движение.

Ширина полосы отвода железнодорожных путей в черте муниципального образования устанавливается по согласованию с управлением Западно-Сибирской железной дороги с учетом генерального плана и применительно к конкретным условиям.

Полосы отвода подлежат благоустройству и озеленению организациями, в ведении которых они находятся.

2.4.4.3. Улично-дорожная сеть муниципального образования подразделяются на две основные категории:

общемуниципального назначения – транспортные магистрали, улицы, проезды, площади – в границах красных линий;

внутриквартальные – проезды, проходящие по территории кварталов (микрорайонов).

2.4.4.4. Территории транспортных магистралей и улиц (в границах красных линий) предназначены для строительства транспортных коммуникаций муниципального образования, прокладки инженерных коммуникаций и благоустройства улиц. Эти территории являются муниципальной собственностью. Они не подлежат сдаче в долгосрочную аренду, передаче в собственность, выкупу. Строительство транспортных и инженерных коммуникаций, как правило, осуществляется за счет бюджета муниципального образования или, в отдельных случаях на условии инвестиционного договора администрации муниципального образования с инвестором-застройщиком.

2.4.4.5. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для связи объектов, размещающихся в кварталах, с транспортными магистралями муниципального образования и разрабатываются в составе проекта застройки квартала (микрорайона). При возведении конкретных объектов, если внутриквартальные проезды отсутствуют в натуре и необходимы для строительства и функционирования объекта, они выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных

подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

2.4.4.6. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет федерального, областного или бюджета муниципального образования, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений предусматривается в рамках реализуемых проектов.

2.4.5. Инженерное оборудование территории

2.4.5.1. Инженерное оборудование территории муниципального образования – система сооружений и коммуникаций (сетей), обеспечивающих муниципальное образование тепловой, электрической и газовой энергией, водоснабжением, канализацией и телерадиовещанием.

Инженерное оборудование муниципального образования осуществляется в соответствии с утвержденными положениями действующего генерального плана и разработанными на его основе отраслевыми схемами и проектами водоснабжения, канализации, теплоснабжения, телефонизации, электроснабжения, дождевой канализации, радиофикации.

При отсутствии отраслевой схемы развития и в случае необходимости изменения трасс ранее намеченных транзитных или магистральных сетей производится выбор вариантов трасс. Выбор трассы оформляется актом.

2.4.5.2. Проектная документация на строительство и реконструкцию инженерных коммуникаций и сооружений должна соответствовать требованиям норм обеспечения застройки современными коммуникационными услугами и действующих санитарных норм, СНиП и других нормативных правовых актов.

2.4.5.3. Проекты инженерных сетей разрабатываются по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании АПЗ, выданного органом архитектуры и градостроительства. Организации, выдавшие технические условия, несут ответственность в установленном порядке за их техническую целесообразность и эффективность. Технические условия должны обеспечить реализацию проектов развития инженерных коммуникаций.

При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен разрабатываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети.

2.4.5.4. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на реальной современной топографической основе М 1:500, выданной или согласованной геослужбой органа архитектуры и градостроительства. К моменту получения разрешения на проектирование инженерных коммуникаций топографическая основа должна отражать состояние участка на 01.01.текущего года.

2.4.5.5. Производство земляных работ, связанных с прокладкой и переустройством инженерных коммуникаций на территории муниципального образования выполняется. Земляные работы производятся только после получения разрешения на строительство в установленном порядке.

2.4.5.6. До сдачи в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений заказчик обязан выполнить исполнительную съемку подземных коммуникаций и два экземпляра её передать в управление архитектуры и градостроительства.

2.4.5.7. Финансирование строительства внутриквартальных и магистральных сетей, головных и концевых инженерных сооружений осуществляется из бюджетов всех уровней, внебюджетных источников, средств заказчиков

(инвесторов), а также из средств энергоснабжающих организаций, направляемых на развитие собственной материальной базы.

2.4.6. Охрана памятников истории и культуры

2.4.6.1. Историческая зона поселений – территория с особым режимом использования, установленная с целью обеспечения сохранности памятников истории и культуры и среды муниципального образования в целом.

Охране подлежат все градостроительные объекты исторической зоны: планировочная структура исторической зоны, масштаб, композиция застройки, окружающий ландшафт, археологический слой, архитектура зданий и сооружений.

2.4.6.2. Охрана памятников истории и культуры на территории муниципального образования осуществляется на основании Основ законодательства Российской Федерации о культуре, Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ» и Положения об охране и использовании памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 16.09.82, № 865.

Охрана объектов, не являющихся памятниками истории и культуры, находящихся в пределах исторической зоны муниципального образования, осуществляется на основании Инструкции об организации зон охраны недвижимых памятников и зон средового регулирования застройки соответствующего типа, в зависимости от вида и значимости охраняемых объектов органом охраны памятников.

2.4.6.3. Характер застройки исторической зоны муниципального образования определяется на основании проекта детальной планировки исторического центра муниципального образования, Программы комплексной реконструкции исторической зоны муниципального образования и в соответствии с градостроительными регламентами, устанавливаемыми настоящими Правилами. В целях обеспечения сохранности памятников истории и культуры и среды исторической зоны на примыкающих к ним землям установлены зоны охраны в составе:

охранной зоны памятника;

зон регулирования застройки;

зон охраняемого природного ландшафта.

2.4.6.4. Порядок организации застройки исторической зоны, в том числе порядок продажи прав на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого под застройку, сдачи в аренду зданий и участков, правила содержания территорий и инженерной инфраструктуры, размещения рекламы, содержания, реставрации и ремонта зданий и сооружений установлены действующим законодательством и нормативными правовыми актами органов самоуправления муниципального образования.

2.4.6.5. Все проектные разработки, а также производство мелиоративных, дорожных, строительных, включая снос зданий, геологоразведочных, инженерных и других работ в пределах исторической зоны муниципального образования требуют обязательного согласования с НПЦ по сохранению историко-культурного наследия.

При строительстве и реконструкции зданий и сооружений, прокладке коммуникаций в зонах археологического надзора заказчик должен получить согласование проекта и условий производства работ. В случае необходимости исследования культурного слоя при производстве строительных работ в зонах археологического надзора затраты относятся за счет средств застройщика и закладываются в сметную стоимость объекта.

2.4.6.6. Памятники истории и культуры, находящиеся в собственности муниципального образования (области) могут быть переданы в безвозмездное и

возмездное пользование (аренду) при условии обязательного оформления охранного документа.

2.4.6.7. Использование памятников культуры допускается в научных, культурных, а также хозяйственных и иных практических целях, если это не наносит ущерба сохранности памятников и не нарушает их историко-художественной ценности.

Условия содержания и использования земельных участков определяется договором о сохранении объектов историко-культурного наследия и согласовывается с НПЦ по сохранению историко-культурного наследия администрации Новосибирской области, отделом архитектуры и градостроительства, комитетом по управлению имуществом муниципального образования и управлением культуры администрации муниципального образования.

Права и обязанности пользователей недвижимых памятников историко-культурного наследия установлены законом Новосибирской области от 24.07.2001 № 705-ОЗ «Об охране и использовании объектов исторического и культурного наследия (памятников истории и культуры)».

2.4.6.8. Причинение ущерба, угроза уничтожения, порчи, разрушения памятника истории и культуры из-за систематического невыполнения пользователем условий охранного документа и предписаний органов охраны памятников являются основанием для расторжения договора о передаче в пользование памятника истории и культуры и взыскания причиненных убытков в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.4.6.9. Производство строительных, дорожных, мелиоративных, всех подводных, ремонтно-реставрационных и других работ, представляющих угрозу сохранности памятников истории и культуры или нарушающих правила их охраны, должно быть приостановлено по предписанию Департамента культуры Новосибирской области.

Земляные работы, а также иные виды нарушений благоустройства на территории исторической зоны при прокладке и ремонте инженерных коммуникаций допускаются только при отсутствии иного способа выполнения ремонтных работ.

Движение транспортных средств, самоходных машин и механизмов по территориям, примыкающим к зонам охраны памятников или непосредственно в их границах, при угрозе порчи или разрушения памятника должно быть ограничено или запрещено постановлением администрации муниципального образования.

2.4.6.10. Снос, перемещение, изменение недвижимых памятников и объектов историко-культурного наследия в случае получения разрешения на снос, изменение или перемещение памятника Департамент культуры Новосибирской области обязан организовать до его сноса, перемещения или изменения работы по его научному изучению и полной фиксации. Одновременно осуществляется страхование памятника на срок, согласованный Департаментом культуры Администрации Новосибирской области. Расходы, связанные с осуществлением указанных работ, а также страховые расходы осуществляются за счет юридических и физических лиц, получивших разрешение на снос, перемещение или изменение памятника.

2.4.6.11. Предприятия, учреждения и организации в случае обнаружения при производстве строительных, дорожных, сельскохозяйственных и иных работ археологических, архитектурных и иных объектов, которые могут иметь историческую, научную или иную культурную ценность, обязаны немедленно сообщить об этом в Департамент культуры Администрации Новосибирской области и приостановить проведение работ.

Департамент культуры обязан выдать предписание на приостановление работ, провести экспертизу и выдать заключение о возможности продолжения работ и

способах устранения утраты выявленного объекта историко-культурного наследия.

2.4.7. Благоустройство территории муниципального образования, дизайн, облик застройки

2.4.7.1. Для создания эстетически полноценной среды муниципального образования следует широко использовать архитектурно-художественные средства: цветоцветовое решение, монументально-художественное оформление, благоустройство, малые архитектурные формы и т.д.

2.4.7.2. Все проекты благоустройства общественных территорий муниципального образования разрабатываются в соответствии с архитектурно-планировочным заданием (АПЗ) на проектирование, выданным органом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования, действующими строительными нормами, другими нормативными документами и подлежат согласованию с органом архитектуры и градостроительства, а в пределах исторической зоны муниципального образования – дополнительно с НПЦ по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области.

Необходимость согласования проектов благоустройства с другими заинтересованными органами государственного надзора и контроля, инженерными и коммунальными службами, а также собственниками земельных участков, чьи интересы затрагиваются проектом, указываются в АПЗ.

2.4.7.3. Юридические и физические лица, эксплуатирующие на правах собственника, владельца или арендатора здания или сооружения, в пределах отведенных им участков несут полную ответственность за осуществление всех предусмотренных соответствующей проектной документацией и предписаниями соответствующих служб администрации муниципального образования мероприятий по благоустройству своих территорий, и содержат в порядке закрепленную за ними территорию, а также несут ответственность за сохранность зеленых насаждений в пределах отведенной территории.

2.4.7.4. Проекты монументально-художественного оформления зданий и сооружений, включая промышленные и коммунальные объекты, оформления формирующих среду муниципального образования: малых архитектурных форм на участках, летних кафе, торговых павильонов, киосков, остановочных пунктов, опор освещения, скамеек, стендов, скульптуры, ограждений, рекламы и праздничное оформление муниципального образования, - согласовываются руководителем органа архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования.

2.4.7.5. Промышленные, коммунальные, складские, транспортные предприятия обязаны по требованию управления архитектуры и градостроительства разрабатывать проект оформления фасадов зданий, сооружений и других элементов своего участка, влияющих на формирование архитектурного облика муниципального образования. проект разрабатывается и реализуется за счет соответствующего предприятия, контроль за его исполнением осуществляется управлением архитектуры и градостроительства.

2.4.7.6. Освещение улиц, площадей набережных, подсветка отдельных зданий и сооружений осуществляется в соответствии с требованиями зданий, выдаваемых органом архитектуры и градостроительства.

2.4.7.7. Переоборудование балконов, лоджий, установка решеток, экранов, козырьков, устройство дополнительных входов в здания и другие отступления от реализованного проекта могут осуществляться только при наличии согласования проекта переоборудования с органом архитектуры и градостроительства с учетом

требований законодательства Российской Федерации в отношении авторских прав.

2.4.7.8. Ремонт и окраску фасадов зданий обязаны осуществлять владельцы зданий исключительно по паспортам окраски, согласованным органом архитектуры и градостроительства.

За выполнение отделки фасадов без паспорта или с нарушением решений, указанных в паспорте, владелец привлекается к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

2.4.7.9. Приемка готовых работ по благоустройству производится комиссией в составе представителей администрации муниципального образования, органа архитектуры и градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального образования.

2.4.7.10. Содержание элементов благоустройства определяется Правилами благоустройства и содержания территории муниципального образования, утвержденными постановлением сессий совета депутатов муниципального образования.

Размещение объектов наружной рекламы регламентируется Положением о порядке размещения наружной рекламы в муниципальном образовании, утвержденным постановлением сессий совета депутатов муниципального образования.

2.4.8. Организация системы озеленения

2.4.8.1. Зеленые насаждения, располагаемые в пределах черты муниципального образования формируют единую систему озеленения муниципального образования, в которую включаются: парки и лесопарки, сады, скверы, бульвары, озеленение улиц, зеленые устройства на участках общих для муниципального образования объектов (озеленение общего пользования), озеленение жилой застройки, участков учреждений здравоохранения, образования, других предприятий и организаций, (озеленение ограниченного пользования), санитарных, водоохраных зон, кладбищ и пр. (озеленение специального назначения).

2.4.8.2. Формирование новых объектов озеленения общего пользования, а также реконструкция существующих осуществляется по специальным проектам на основе АПЗ, выдаваемого органом архитектуры и градостроительства.

2.4.8.3. При организации застройки территорий необходимо обеспечивать максимальное сохранение существующего озеленения. Для этой цели следует выделять соответствующие участки озеленения на стадии проектирования и охранять от неорганизованного использования в процессе строительства.

При невозможности сохранения зеленых насаждений, в смете на строительство объекта должны предусматриваться необходимые средства на пересадку и восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

2.4.8.4. Проекты строительства и сооружений, размещаемых в непосредственной близости от зеленых насаждений, должны содержать сведения о существующем гидрологическом режиме подземных вод и предусматривать мероприятия по недопущению его изменения во избежание последующей гибели деревьев и кустарников. При проектировании прокладки инженерных сетей вблизи зеленых насаждений необходимо выполнение подеревной съемки в зоне 5 м от оси коммуникации.

2.4.8.5. На территории парков муниципального образования, в установленных генеральным планом границах, запрещается всякое капитальное строительство, за исключением объектов, предназначенных для обслуживания посетителей и

размещения материально-технической базы организаций, ведущих работы по уходу за территориями, занятыми зелеными насаждениями.

2.4.8.6. Ответственность за сохранность зеленого фонда возлагается:

в парках, садах, бульварах – на владельцев территорий;

на улицах перед строениями до красных линий, на внутриквартальных участках – на руководителей жилищно-эксплуатационных участков, жилищно-строительных кооперативов и кондоминиумов, арендаторов строений и владельцев земельных участков; на территориях организаций и предприятий, в пределах их защитных зон – на руководителей организаций и предприятий;

на территориях зеленых насаждений, отведенных под застройку – на руководителей организаций, которым отведены земельные участки, а со дня начала работ – на руководителей подрядных организаций.

За повреждение и самовольную вырубку зеленых насаждений на отведенном земельном участке, а также непринятие мер охраны находящихся в их ведении зеленых насаждений, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

2.4.9. Охрана окружающей среды

2.4.9.1. Охрана окружающей среды обеспечивается системой мер экологического контроля на стадиях проектирования, строительства объектов и их эксплуатации в соответствии с Федеральным законом «Об охране окружающей среды», определяющим экологические требования при размещении объектов, права и обязанности физических и юридических лиц, органов государственной власти и порядок возмещения ущерба окружающей среде.

2.4.9.2. Разработка градостроительной документации должна осуществляться с соблюдением требований охраны окружающей природной среды и учетом последствий негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и здоровье человека.

2.4.9.3. В составе генерального плана муниципального образования обязательна разработка раздела охраны окружающей среды (ООС).

Основные направления охраны среды, определённые ООС, используются для конкретизации этих положений в соответствующей градостроительной документации для районов жилой застройки и нежилых зон, отдельных объектов производственного, энергетического, транспортного и др. коммунального назначения.

2.4.9.4. При разработке разделов «Охрана окружающей среды» в проектной документации ТЭО и ТЭР должны предусматриваться:

конкретные мероприятия по охране территорий муниципального образования, водного и воздушного бассейнов от загрязнения атмосферными выбросами, производственными стоками и промышленными отходами;

организация и благоустройство санитарно-защитных зон производственных предприятий и других, негативно воздействующих на среду объектов, водоохраных зон водотоков и водоёмов, охранных зон источников водоснабжения, охранных зон гидрометеостанций и постов;

для объектов, производственная деятельность которых оказывает влияние на воздушный и водный бассейн муниципального образования, - опережающее строительство воздухоохраных и водоохраных сооружений по отношению к производственным объектам, а также внедрение малоотходных и безотходных технологий.

2.4.9.5. Устройство свалок и захоронений на территории муниципального образования выполняется в местах, установленных в генеральных планах в соответствии с утвержденной проектной документацией.

2.4.9.6. В архитектурно-планировочные (технические) задания и в разрешения, выдаваемые в установленном порядке, на строительство любых объектов включаются природоохранные требования, обеспечивающие предотвращение вредного воздействия данного объекта на окружающую среду и здоровье населения.

3. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ

3.1. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1.1. Градостроительный регламент

3.1.1.1. Градостроительный регламент территории представляет собой комплекс требований к организации освоения конкретной территориальной зоны – совокупность установленных градостроительным зонированием параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны (участка), формируемых как совокупность отраслевых требований и условий.

3.1.1.2. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки схем градостроительного зонирования на основании детального изучения условий, возможности и рациональности изменения среды обитания.

Согласование и утверждение регламентов осуществляется в составе схемы градостроительного зонирования, как его неотъемлемая часть.

Изменения в градостроительные регламенты вносятся постановлением Сессией совета депутатов муниципального образования по представлению органа архитектуры и градостроительства, как корректировка схемы градостроительного зонирования.

Выполнение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

3.1.1.3. Градостроительные регламенты для территории приведены в разделе 4 настоящих Правил.

3.1.1.4. В случаях, когда здания, сооружения, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства, расположенные на земельном участке, не соответствуют утвержденному настоящими Правилами регламенту градостроительной деятельности в зоне размещения участка, или выходят за красные линии, приватизация участка не допускается, а возможность использования зданий и сооружений, расположенных на участке определяются в соответствии с действующим законодательством, предусматривая постепенное приведение использования участка в соответствии с режимом, установленным регламентом.

3.1.2. Сервитуты

3.1.2.1. Администрация муниципального образования имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты.

3.1.2.2. Сервитуты могут быть частными и публичными.

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством.

Публичные сервитуты устанавливаются в соответствии с земельным законодательством.

3.1.2.3. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Границы действия сервитутов обозначаются на планах земельных участков, входящих в состав исходно-разрешительной документации на строительство.

3.1.2.4. Сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, другому лицу.

3.1.2.5. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об обмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

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

3.1.3. Градостроительный паспорт участка

3.1.3.1. Градостроительный паспорт участка является гарантированно достоверным сертификатом земельного участка и предназначается для использования при застройке, реконструкции и иной деятельности юридических и физических лиц, желающих выступить в качестве инвесторов. Он представляет собой юридический документ органа местного самоуправления и удостоверяет юридический факт сформированности земельного участка как объекта недвижимости, подготовленного для вовлечения в оборот.

3.1.3.2. Градостроительный паспорт разрабатывается органом архитектуры и градостроительства в процессе формирования пакета документов для предоставления земельного участка физическому или юридическому лицу на правах собственности или аренды или по заявке потенциальных инвесторов с целью ознакомления с участком.

3.1.3.3. Градостроительный паспорт формируется на основе данных градостроительного кадастра. В нем содержатся все необходимые сведения о земельном участке, фиксируются его идентификационные сведения (адрес, кадастровый номер), границы, закрепляются возможности и условия его функционального использования (градостроительные регламенты), и ограничения в использовании, сопровождаемые картографическими материалами, отражающими условия размещения участка в муниципальном образовании и план земельного участка, в виде выкопировки из разбивочного чертежа красных линий и границ земельных участков.

3.2. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

3.2.1. Порядок предоставления земельных участков

3.2.1.1. Заинтересованные в предоставлении земельных участков лица обращаются с заявлением к главе администрации муниципального образования. В заявлении указываются реквизиты заявителя (для юридических лиц), паспортные данные (для физических лиц), предполагаемое место размещения участка, его примерная площадь, предполагаемая цель и вид использования, предполагаемый срок пользования, предполагаемое право использования (в случае первичного отвода под строительство – вид и объем предполагаемого строительства, потребность в инженерном обеспечении объекта). Граждане и юридические лица предоставляют документы, удостоверяющие личность гражданина или подтверждающие государственную регистрацию юридического лица.

3.2.1.2. В целях предварительного рассмотрения вопросов о предоставлении земельных участков организуется комиссия по строительству и землепользованию. Положение о комиссии и ее состав утверждаются постановлением главы муниципального образования. К сведению комиссии относятся вопросы по размещению на территории муниципального образования капитального строительства, включая строительство индивидуальных жилых домов и кооперативных гаражей, инженерных коммуникаций и др. по предоставлению земельных участков под размещение объектов сети мелкорозничной торговли и бытового обслуживания и других временных сооружений.

Решения комиссии по строительству и землепользованию оформляются протоколом.

3.2.1.3. Предоставление (отвод) земельных участков на территории муниципального образования осуществляется постановлением главы муниципального образования на основании протокола комиссии по строительству и землепользованию.

3.2.1.4. Отказ в предоставлении участка должен быть мотивирован в соответствии с действующим законодательством.

3.2.1.5. Рассмотрение заявлений о предоставлении земельного участка совершается в тридцатидневный срок.

3.2.2. Предварительное согласование места размещения объекта и резервирование земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ

3.2.2.1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется: без предварительного согласования места размещения объекта на торгах (конкурсе, аукционе), с предварительным согласованием места размещения объекта в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

3.2.2.2. По требованию органа архитектуры и градостроительства заявитель до рассмотрения материалов предварительного согласования места размещения объекта представляет предпроектные исследования, эскизные предложения, результаты конкурсов на архитектурный проект, подтверждение финансовой состоятельности.

3.2.2.3. Орган архитектуры и градостроительства готовит на рассмотрение комиссии по строительству и землепользованию пакет документов, включающий:

- акт выбора участка с приложением картографических материалов;
- заключения государственных и муниципальных служб;
- заключение НПЦ по сохранению памятников (при предоставлении земельных участков в границах исторической зоны муниципального образования).

Решение комиссии по строительству и землепользованию оформляется записью в акте выбора и обследования земельного участка.

При принятии положительного решения комиссии орган архитектуры и градостроительства готовит проект постановления главы муниципального образования о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающий акт выбора земельного участка и проект границ земельного участка.

Копия постановления о предварительном согласовании места размещения объекта или решения об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

3.2.2.4. На основании постановления главы муниципального образования о предварительном согласовании места размещения объекта, заявитель организует проведение проектно-изыскательских работ.

3.2.2.7. Постановление о согласовании размещения объекта подтверждает право заказчика на проведение в течение всего срока резервирования проектно-изыскательских работ на земельном участке и гарантирует предоставление земельного участка для строительства по окончании заказчиком проектно-изыскательских работ.

3.2.2.8. Размер платы за резервирование определяется соглашением между заказчиком и администрацией муниципального образования. Плата за резервирование земельного участка вносится заказчиком на счет бюджета муниципального образования единовременно в течение 5-ти дней с момента подписания соглашения или согласно графику, являющемуся неотъемлемой частью соглашения.

3.2.2.9. Срок резервирования земельного участка устанавливается соглашением, но не должен превышать одного года и может быть продлен по решению администрации муниципального образования при условии подачи заказчиком обоснованного заявления. При продлении срока резервирования земельного участка в акте резервирования делается запись о продлении срока резервирования и заключается новое соглашение.

3.2.2.10. Передача проектно-сметной документации заказчиком другому лицу не влечет за собой оснований для заключения соглашения о резервировании земельного участка с этим лицом.

3.2.3. Предоставление земельных участков под строительство

3.2.3.1. Заявление о предоставлении (отводе) предварительного согласованного земельного участка под строительство заказчик направляет в управление архитектуры и градостроительства после выполнения условий, предусмотренных соглашением на период резервирования участка.

3.2.3.2. Решение о предоставлении земельного участка под строительство (постановление главы муниципального образования) принимается в двухнедельный срок с момента получения от заявителя плана земельного участка.

3.2.3.3. После принятия главой муниципального образования постановления о предоставлении (отводе) земельного участка под строительство заявитель в десятидневный срок должен оформить в комитете по управлению имуществом муниципального образования заявление о заключении договора аренды на данный участок. Отсутствие заявления в течение двух месяцев с момента принятия постановления, а равно как отсутствие в течение одного месяца сведений о принятии либо непринятии условий направленного заявителю проекта договора аренды расценивается как отказ заявителя от заключения договора. Отказ заявителя от заключения договора влечет за собой наступление правовых последствий, предусмотренных действующим законодательством.

3.2.3.4. Использование земельного участка, отведенного под строительство, разрешается после:

- регистрации договора аренды в государственном учреждении юстиции (ГУЮ) оформления разрешения на строительство.

3.2.4. Предоставление земельных участков для индивидуального строительства

3.2.4.1. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства производится только гражданам в пределах утвержденной черты

муниципального образования на землях, предусмотренных для этих целей, в соответствии с проектами застройки с учетом произведенной инвентаризации земель.

3.2.4.2. Норма площади земельных участков, предоставляемых для индивидуального строительства предусматривается для:

- жилого дома – от 0,06 до 0,12 га;
- индивидуального гаража под автомобиль – 0,004 га;
- индивидуального гаража под грузовой автомобиль – согласно паспорту транспортного средства.

3.2.4.5. Перечни участков, предназначенных для массовой застройки индивидуальными жилыми домами, подготавливаются управлением архитектуры и градостроительства в соответствии с градостроительной документацией и публикуются в средствах массовой информации муниципального образования.

3.2.4.4. По поданным в управление архитектуры и градостроительства заявкам (из предложенного перечня) на предоставление земельных участков для индивидуального строительства проводятся торги по продаже права на заключение договора аренды.

В соответствии с законодательством отдельным категориям граждан земельные участки для индивидуального жилищного строительства предоставляются без выставления на торги.

3.2.4.5. В случае подачи одной заявке на предоставление земельного участка из предложенного перечня, участок может быть предоставлен единственному заявителю для индивидуального жилищного строительства без выставления на торги.

3.2.4.6. Все поданные заявки, в том числе на участки, не включенные в перечень, комплектуются комиссией по строительству и землепользованию для подготовки к выставлению на торги по продаже права на заключение договора аренды земельных участков. Заявители уведомляются о проведении торгов на запрашиваемые участки.

3.2.4.7. По результатам торгов или на основании решения комиссии по строительству и землеустройству о предоставлении (отводе) земельного участка без выставления на торги, орган архитектуры и градостроительства подготавливают проект постановления главы муниципального образования об отводе земельного участка под индивидуальное строительство, комитет по управлению имуществом муниципального образования заключает договор аренды.

3.2.4.8. Освоение земельного участка допускается после регистрации договора аренды в государственном учреждении юстиции (ГУЮ), согласование проекта застройки в органе архитектуры и градостроительства, оформления разрешения на производство работ.

3.2.4.9. Предоставление земельных участков для строительства гаражей личного автотранспорта и расширение существующих кооперативов производится зарегистрированным в установленном порядке гаражным кооперативам в пределах черты муниципального образования на землях, предусмотренных для этих целей проектами планировки и застройки микрорайона.

3.2.5. Предоставление земельных участков для размещения временных объектов сети мелкорозничной торговли, бытового обслуживания и других временных сооружений

3.2.5.1. Земельные участки для размещения временных объектов, в том числе:

- автостоянок (открытых или с навесами);
- автозаправочных станций;

- объектов торговли и услуг;
- торгово-остановочных павильонов;
- металлических гаражей;
- других временных объектов

предоставляются гражданам и юридическим лицам в аренду на срок от 1 до 5 лет без права приобретения земельных участков в собственность.

3.2.5.2. Заявления граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для размещения на территории муниципального образования временных объектов с указанием места размещения объектов, вида деятельности, а также приложенной копией документов, удостоверяющих личность гражданина или подтверждающих государственную регистрацию юридического лица поступают в орган архитектуры и градостроительства и направляются на рассмотрение в комиссию по строительству и землепользованию.

3.2.5.3. По решению земельной комиссии участков предоставляются в аренду без проведения торгов, или включаются в перечень участков, выставляемых на торги (конкурс или аукцион).

3.2.5.4. Комитет по управлению имуществом муниципального образования совместно с органом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования с учетом полученных заявок на предоставление земельных участков готовит перечень участков, выставляемых на торги.

3.2.5.5. Решение о передаче на торги земельных участков оформляется распоряжением главы муниципального образования. Перечень выставляемых на торги участков публикуется в средствах массовой информации.

3.2.5.6. С победителем торгов заключается договор аренды земельного участка под проектирование, строительство и эксплуатацию временного объекта.

3.2.5.7. В случае принятия земельной комиссией решения о предоставлении (отводе) участков без проведения торгов управление архитектуры и градостроительства готовит проект постановления главы муниципального образования о предоставлении (отводе) земельного участка для размещения объекта.

Комитет по управлению имуществом муниципального образования заключает договор аренды под проектирование, строительство и эксплуатацию временного объекта.

3.2.5.8. Освоение земельного участка разрешается после регистрации договора аренды в государственном учреждении юстиции (ГЮЮ), согласования проекта застройки в органе архитектуры и градостроительства, оформления разрешения на или установку сборно-разборной конструкции.

3.2.5.9. Разрешение на установку временных гаражей выдается инвалидам, имеющим автотранспортные средства, в порядке, предусмотренном отдельным положением.

3.2.5.10. Размещение на территории муниципального образования, в том числе на землях общего пользования, временных объектов сети мелкорозничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания и других временных сооружений сроком действия до 1 года допускается в порядке, предусмотренном отдельным положением.

3.3. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИХ РАБОТ, СОГЛАСОВАНИЕ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОЕКТНО-СМЕТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

3.3.1. Заказчики и разработчики

3.3.1.1. Проектная документация на объекты жилищно-гражданского и производственного строительства разрабатывается в соответствии с Инструкцией

о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений.

3.3.1.2. Заказчиками и инвесторами проектно-сметной документации могут выступать юридические и физические лица.

3.3.1.3. Разработчиками проектно-сметной документации могут быть юридические лица или индивидуальные предприниматели, имеющие лицензию на выполнение работ соответствующего профиля.

3.3.2. Архитектурно-планировочное задание

3.3.2.1. Проекты на все виды строительства, реконструкции объектов недвижимости (в том числе сооружений коммунального назначения, транспортных коммуникаций, благоустройства и озеленения, монументально-художественного оформления) разрабатываются на основании архитектурно-планировочного задания (АПЗ), выдаваемого органом архитектуры и градостроительства муниципального образования, а по объектам федеральной собственности и собственности Новосибирской области – органами архитектуры и градостроительства области, согласованного с органом архитектуры и градостроительства муниципального образования.

Для проектирования в исторической охранной зоне муниципального образования выдаче АПЗ предшествует выдача архитектурно реставрированного задания (АРЗ), разрабатываемого НПЦ по сохранению памятников истории и культуры, которая контролирует выполнение проектных работ в исторической охранной зоне.

3.3.2.2. АПЗ определяет:

- характеристику объекта согласно утвержденной документации о застройке и регламентам: функционально-планировочные, объемно-пространственные и художественные особенности застройки и использования участка и прилегающих территорий с учетом существующей и намечаемой на перспективу застройки;
- требования к благоустройству и озеленению территории, оборудованию малыми формами, цветовому решению; стадии разработки, порядок согласования и утверждения проекта.

3.3.2.3. Для подготовки архитектурно-планировочного задания на объекты, имеющие важное композиционное значение или сооружаемые в сложных градостроительных условиях, заказчик, по требованию органа архитектуры и градостроительства муниципального образования, обязан выполнить эскизные проработки объекта, определяющие основные объемно-планировочные характеристики и согласовать их с управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования.

3.3.2.4. Срок действия АПЗ – до трех лет, но не менее сроков выполнения изысканий под строительство и проектирования.

Задание на проектирование объекта согласовывается и утверждается один раз – на первой стадии проектирования. Основанием для дальнейшего проектирования является согласованная или утвержденная предыдущая стадия проектирования.

3.3.3. Технические условия на инженерное обеспечение объекта

3.3.3.1. Технические условия (ТУ) на подключение к системам водоснабжения, канализация, электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, радио- и телекоммуникаций запрашиваются в организациях-поставщиках на основании выданного при предоставлении участка разрешения на инженерное обеспечение объекта. Технические условия выдаются в срок не более 30-ти рабочих дней и

содержат окончательные условия подключения к инженерным сетям и сооружениям, условия подачи и данные о выделяемой мощности энергоресурсов, точки подключения, условия для организации учета потребляемых энергоресурсов, воды, теплоносителей, мероприятия по энергосбережению, экологические требования.

3.3.3.2. Технические условия действительны в течении всего периода проектирования и строительства объекта, но не более 3-х лет. По истечении этого срока застройщик должен получить в организациях-поставщиках новые ТУ.

3.3.3.3. В период срока действия ТУ изменения в них могут быть внесены по согласованию сторон. Изменения подлежат согласованию с органами архитектуры и градостроительства.

2. Сбор и подготовка исходно-разрешительной документации.

2.1. Для проведения согласованной градостроительной политики, обеспечивающей рациональное землепользование, создание благоприятного инвестиционного режима, при органах архитектуры и градостроительства административно-территориальных образований создаются центры подготовки исходно-разрешительной документации (ИРД), которые являются структурными подразделениями хозрасчетных проектно-производственных бюро.

Сбор технических условий на подключение объектов выполняется Центрами по подготовке исходно-разрешительной документации по договору с органами архитектуры и градостроительства или инвестором.

3.3.4. Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий

3.3.4.1. Топографо-геодезические и инженерно-геологические изыскания проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями при наличии лицензии на право производства вышеперечисленных работ. Регистрация начала выполнения топографо-геодезических работ производится управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования.

3.3.4.2. Выполнение изыскательских работ производится:

- для капитальных объектов жилищно-гражданского назначения – на основании утвержденных проектов застройки;
- для объектов промышленного и коммунального назначения – на основании утвержденных проектов застройки или согласованного и утвержденного ТЭО размещения объектов;
- для трасс инженерных коммуникаций (автодорог, инженерных сетей, железных дорог и т.п.) – на основании проектов застройки, а при их отсутствии – на основании проектов планировки (ПП) или ТЭО с вариантами размещения трасс.

3.3.4.3. Надзор за выполнением топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий осуществляется геодезической службой управления архитектуры и градостроительства.

Технический отчет по инженерным изысканиям передается в геослужбу управления архитектуры и градостроительства в полном объеме в электронном виде и на бумажных носителях согласно Положению о государственном геодезическом надзоре за геодезической и картографической деятельностью, утвержденному постановлением Администрации Российской Федерации от 28.03.2000г № 273.

3.3.5. Стадийность проектирования

3.3.5.1. Стадийность проектирования объекта устанавливается управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования в архитектурно-планировочном задании.

3.3.5.2. Незначительные по объему и сложности проекты могут проектироваться в одну утверждаемую стадию – рабочий проект.

3.3.5.3. Для других объектов выбирается двух или трёхстадийная схема проектирования в сочетаниях:

- ТЭО (утверждаемое), рабочая документация;
- архитектурная концепция, ТЭО (утверждаемое), рабочая документация;
- эскизный проект, ТЭО (утверждаемое), рабочая документация;
- эскизный проект, рабочий проект (с утвержденной частью), рабочая документация.

Архитектурно-строительная документация на сложные и уникальные объекты может принимать четырехстадийность, включая дополнительно предпроектную стадию – архитектурной концепции.

3.3.6. Согласование, экспертиза и утверждение проектно-сметной документации

3.3.6.1. Проектно-сметная документация подлежит согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования, техническими службами администрации муниципального образования, органами санитарно-эпидемиологического надзора и другими службами в соответствии с АПЗ. Представление на согласование и экспертизу разработанной проектной документации осуществляет заказчик с привлечением, при необходимости, проектной организации.

3.3.6.2. В состав чертежей, представляемых на согласование в управление архитектуры и градостроительства входят:

- генеральный план участка М 1:500 (М 1:1000);
- план благоустройства участка М 1:500;
- вертикальная планировка М 1:500;
- разбивочный план М 1:500;
- сводный план инженерных сетей М 1:500;
- планы этажей здания (сооружения) М 1:200 или М 1:100;
- характеристика цветного решения фасадов;
- архитектурные детали, элементы благоустройства (цветочницы, скамьи, урны);
- проект организации строительства;
- пояснительная записка.

Проектная документация представляется в копиях (т.к. заказчику не возвращается) и предварительно согласована со всеми заинтересованными организациями и инженерными службами муниципального образования.

3.3.6.3. Нормативные сроки согласования проекта управлением архитектуры и градостроительства – 1 месяц.

В целях повышения качества разработок, сокращения сроков проектирования и согласования документации организациям-разработчикам рекомендуется проводить совместные с органом архитектуры и градостроительства предварительные рассмотрения выполняемой документации на любой стадии проектирования.

3.3.6.4. Согласованная документация передается на экспертизу. Проектная документация представляется на экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации.

3.3.6.5. Экспертиза проектно-сметной документации осуществляется Управлением государственной вневедомственной экспертизы проектов строительства по Новосибирской области, которое производит проверку соответствия документации исходным данным, техническим условиям и требованиям по проектированию и строительству объектов, действующим нормам и стандартам, а также градостроительным регламентом участка.

Экологическая экспертиза проводится в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране окружающей среды.

3.3.6.6. Заключение государственной вневедомственной экспертизы является обязательным для исполнения заказчиком, подрядными и проектными организациями. Устранение замечаний экспертизы выполняется разработчиком проекта в срок, по соглашению с заказчиком – в зависимости от сложности проекта.

3.3.6.7. Согласованная и прошедшая экспертизу проектно-сметная документация утверждается заказчиком путем издания распорядительного документа (приказа) по своей организации. Распоряжение (приказа) вместе с утвержденной проектной документацией, исходной разрешительной документацией, полученными согласованиями и экспертным заключением хранится до сдачи объектов в эксплуатацию.

Согласованная и утвержденная проектная документация является основанием для выполнения межевого дела, постановки земельного участка на кадастровый учет и получения разрешения на строительство.

3.4. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА (РЕКОНСТРУКЦИИ) ОБЪЕКТОВ И ИХ ПРИЕМКА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

3.4.1. Разрешение на строительство

3.4.1.1. Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществлять застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории.

3.4.1.2. Разрешение на строительство выдается администрацией муниципального образования по результатам согласования и проведения экспертизы проектной документации на ее соответствие градостроительным регламентом, строительным нормам и правилам, экологическим и другим обязательным требованиям.

Разрешение на строительство требуется при строительстве всех видов недвижимости и временных объектов, независимо от источников финансирования и формы собственности на объект, кроме таких изменений, которые по своим целям, характеру и объему заведомо не приведут к нарушениям настоящих Правил, обязательных нормативов и стандартов, как то: текущий ремонт, некапитальные перестройки, внутренние перепланировки зданий, внутренние отделочные работы, замена оборудования (если при этом не снижается уровень безопасности и не предполагается изменения несущих конструкций) и т.п. разрешение на ведение восстановительных работ (пожар, наводнение и т.д.), вне зависимости от числа собственников здания, выдается как на единый объект, при согласовании со всеми собственниками здания.

3.4.1.3. Для получения разрешения на строительство заявитель представляет в управление архитектуры и градостроительства:

- заявление о выдаче разрешения на строительство объекта недвижимости с указанием источника финансирования;

- документ, удостоверяющий право инвестора, заказчика (застройщика) на земельный участок;
- утвержденную проектную документацию в объеме, достаточном для оценки надежности и эксплуатационной безопасности объекта;
- заключения экологической и государственной вневедомственной экспертизы и распорядительный документ об утверждении проектной документации;
- стройгенплан;
- подписки и выписки из приказов о назначении ответственных за качество строительно-монтажных работ от лица, осуществляющего авторский технический надзор и производителя работ;
- лицензию заказчика (застройщика) на право осуществления строительной деятельности.

3.4.1.4. Решение о предоставлении или отказе в предоставлении разрешения на строительство принимается и передается заявителю в письменном виде не позднее двух недель со дня предоставления проектной архитектурно-строительной документации. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован в суде.

3.4.1.5. Если в представленных заявителем документах необходимые сведения отсутствуют, противоречивы или не соответствуют сложившейся градостроительной и экологической ситуации, работа по подготовке разрешения на строительство может быть приостановлена, но не более чем на 1 месяц, до предоставления застройщиком необходимых сведений.

При не устранении заявителем в месячный срок причин задержки подготовки документов ему отказывается в выдаче разрешения на Строительство, о чем он извещается в письменном виде.

3.4.1.6. Разрешение на строительство выдается на три года. По прошествии этого срока, если объект не готов к сдаче, разрешение на строительство должно быть продлено.

3.4.1.7. Копия разрешения на строительство хранится у заказчика (застройщика) и предъявляется должностным лицам органов государственного контроля и надзора по их требованию.

3.4.1.8. Заказчик обязан предоставить информацию о сроках начала строительства в государственную инспекцию (отдел) архстройнадзора, государственный градостроительный кадастр.

В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан также информировать управление архитектуры и градостроительства об отклонении от проектно-сметной документации, окончании лицензии и изменении иных условий, на основании которых производилась выдача разрешения на строительство.

3.4.1.9. Разрешение на строительство подлежит переоформлению (перерегистрации):

- при изменении вида и параметров строящегося объекта, условий строительства, разрешенного использования участка;
- при переходе прав собственности на объект в период строительства.

В случае отказа заказчика (застройщика) от строительства или изъятия земельного участка при выявлении нарушений градостроительного или земельного законодательств Российской Федерации разрешение на строительство подлежит аннулированию.

3.4.2. Вынос границ земельного участка в натуру, разбивка осей зданий

3.4.2.1. Орган архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования после выдачи разрешения на производство работ выполняет

разбивку осей здания или разрешает проведение этих работ застройщику, а затем осуществляет приёмку работ, выполненных по договору с застройщиками лицензированной организацией.

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

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

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

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

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

3.4.3. Ведение строительно-монтажных работ

3.4.3.1. При ведении строительно-монтажных работ застройщик и его строительный подрядчик должны руководствоваться нормами и правилами безопасности строительного производства, которые определены СНиП.

Ответственность за соблюдение указанных норм и правил несут застройщик и подрядчик.

3.4.3.2. До начала строительства застройщик (управляющая компания, генподрядчик) обязан установить по периметру площадки временное ограждение, обеспечить устройство подъездов с твердым покрытием согласно утвержденному стройгенплану и предъявить площадку инспекции (отделу) архитектурно-строительного надзора управления архитектуры и градостроительства.

Строительная площадка, участки работ, рабочие места, подъезды и подходы к ним в темное время суток должны быть освещены.

Складирование материалов, конструкций и оборудования должно осуществляться в соответствии с требованиями стандартов и технических условий.

Пожарную безопасность на строительной площадке, участках работ и рабочих местах следует обеспечивать в соответствии с требованиями Правил пожарной безопасности при производстве строительно-монтажных работ, электробезопасность на строительной площадке должна обеспечиваться в соответствии со СНиП.

Запрещается возведение на отведенных для застройки участках временных строений, за исключением построек непосредственно связанных с производством строительных работ, допускаемых строительными нормами и правилами.

По окончании строительства временные здания, сооружения, временные подъездные пути должны быть разобраны, и территория приведена застройщиком в порядок в соответствии с генпланом объекта строительства.

3.4.3.3. Застройщики, производящие строительство, несут ответственность за сохранность подземных и наземных сооружений: водопровода, канализации, электросетей, телефонных, радиорелейных и других линий связи, тепловодов,

газопроводов, дорог, тротуаров, элементов внешнего благоустройства и малых архитектурных форм, геодезических знаков и др. Застройщики, повредившие перечисленные сооружения и устройства, обязаны возместить убытки. В случае непринятия необходимых мер предосторожности, в результате чего был причинен серьезный ущерб, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

3.4.3.4. Застройщики, приступившие к строительству без разрешения или допустившие грубые нарушения, по получении предписания инспекции (отдела) архитектурно-строительного надзора, обязаны немедленно приостановить строительство и в срок, указанный в предписании, своими силами и за свой счет привести земельный участок в надлежащий порядок.

При невыполнении указанных в предписании условий конкретные виновники привлекаются к ответственности согласно действующему законодательству.

3.4.4. Контроль при производстве работ по возведению объекта недвижимости

3.4.4.1. Технический надзор за ходом строительства осуществляется технадзором заказчика. Техническому надзору подлежат все объекты нового строительства и реконструируемые здания и сооружения.

Технический пооперационный контроль за строительно-монтажными работами, в том числе по устройству подземных коммуникаций, осуществляется заказчиком и генподрядчиком. Организации и предприятия, которым строящиеся коммуникации сдаются в эксплуатацию, имеют право пооперационного контроля в ходе строительства.

3.4.4.2. Инспекция (отдел) архитектурно-строительного надзора осуществляет выборочные проверки организационно-правового порядка и качества строительства объектов, соблюдения проектных решений, технических норм и правил. Не подлежат указанному контролю строения и надворные постройки, возводимые на правах частной собственности, а также объекты, простые в техническом исполнении.

3.4.4.3. Авторский надзор проектных организаций за строительством предприятий, зданий и сооружений осуществляется в соответствии с СП.

3.4.4.4. Предписания инспекции архитектурно-строительного надзора, технадзора, авторского надзора и других контролирующих организаций, в пределах установленных для них прав и обязанностей, являются обязательными для исполнения всеми руководителями строительных организаций.

3.4.4.5. Предприятия, независимо от их ведомственной подчиненности, за нарушения обязательных требований нормативных законов в области строительства, несвоевременное исполнение или уклонение от исполнения предписаний, выданных инспекцией архитектурно-строительного надзора, привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством.

3.4.5. Приемка законченных строительством объектов

3.4.5.1. Законченные строительством или реконструкцией объекты подлежат приемке в эксплуатацию приемочной комиссией в соответствии с утвержденной проектной документацией и представленной заказчиком исполнительной съемкой в управление архитектуры и градостроительства.

Одновременно заказчик направляет в инспекцию (отдел) архитектурно-строительного надзора управления архитектуры и градостроительства заявку на проведение приемочной комиссии с приложением исполнительной документации по объекту.

3.4.5.2. Инспекция (отдел) архитектурно-строительного надзора формирует приемочную комиссию, которая утверждается постановлением главы муниципального образования.

В течении 7 дней со дня предоставления в инспекцию архитектурно-строительного надзора исполнительной документации назначается время проведения приемочной комиссии, которая призвана установить факт соответствия объекта согласованной и утвержденной проектной документации.

Решение комиссии оформляется актом приемки законченного строительством объекта, который подписывают все члены комиссии. Акт приемки законченного строительством объекта утверждается постановлением главы муниципального образования.

3.4.5.3. При установлении факта несоответствия объекта проектной документации и обязательным нормативным требованиям, приемочная комиссия обязана не допустить использование объекта до устранения выявленных нарушений и применяет по отношению к заказчику санкции в соответствии с законодательством.

Отказ приемочной комиссии подписать акт приемки объекта может быть обжалован в суд.

3.4.5.4. Приемка объекта самовольного строительства может быть осуществлена только после признания прав собственности в судебном порядке с участием представителя архитектурно-строительного надзора.

Если право собственности признано в судебном порядке, управление архитектуры и градостроительства обязывает владельца надлежащим образом оформить всю проектную документацию и представить ее в управление. В противном случае объект подлежит сносу.

3.4.5.5. Утвержденный главой муниципального образования акт приемки законченного строительства объекта является основанием для государственной регистрации объекта и ввода его в эксплуатацию.

3.4.5.6. По завершению строительства или установки временного объекта (сооружения) заказчик направляет в управление архитектуры и градостроительства заявку на проведение приемочной комиссии с приложением исполнительной документации. Разрешение комиссии оформляется актом приемки в эксплуатацию временного объекта (сооружения).

3.4.6. Оформление имущественных отношений

3.4.6.1. Условием предоставления земельного участка собственнику объекта по окончании строительства является:

- выполнение корректировки границ земельного участка по окончании строительства;
- сдача объекта в эксплуатацию приемочной комиссии;
- регистрация права собственности на объект недвижимости в ГУЮ.

3.4.6.2. После регистрации права собственности на объект недвижимости собственник объекта обращается с заявлением в комитет по управлению имуществом муниципального образования о предоставлении (отводе) земельного участка.

К заявке прилагаются:

- постановление главы муниципального образования о вводе объекта в эксплуатацию;
- копия свидетельства государственной регистрации;
- технический паспорт объекта;
- кадастровый план (карта) земельного участка;

- документы, удостоверяющие личность гражданина или подтверждающие государственную регистрацию юридических лиц.

3.4.6.3. Комитет по управлению имуществом муниципального образования в двухнедельный срок готовит проект постановления главы муниципального образования о предоставлении (отводе) земельного участка для эксплуатации законченного строительством объекта.

3.5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО И ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВ, ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.

3.5.1. Ответственность за нарушение градостроительного законодательства устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации и Новосибирской области.

3.5.2. За нарушение градостроительного законодательства и настоящих Правил, равно как за нарушение других, связанных с ними нормативных правовых актов, виновные привлекаются к административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом – к уголовной ответственности.

4. ПОДГОТОВКА ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (ИРД)

1.3. С целью правового обоснования начала инвестиционной деятельности по объекту на имеющейся или предоставляемой территории, заказчиком осуществляется подготовка исходно-разрешительной документации (ИРД).

При этом, прежде всего, учитываются основные принципы градостроительного регулирования (градостроительные регламенты) земельных отношений в условиях рыночной экономики:

а) утвержденная градостроительная документация является основным документом при принятии решений о предоставлении или застройке земельных участков;

б) все владения и пользования землей на территории Новосибирской области, как правило, являются платными;

в) в связи с объективной необходимостью периодического пересмотра сложившейся структуры землепользования, а также низкой эффективностью использования городских земель, до окончательного становления механизмов, обеспечивающих полный учет землепользования и взимания земельных платежей, рекомендуется применять преимущественно арендные отношения.

1.4. Основным распорядительным документом, предоставляющим право застройщику вести проектирование и строительно-монтажные работы, пользоваться земельными участками является постановление главы администрации городского или сельского поселения, зарегистрированного в комитете по земельным ресурсам и землепользованию.

1.5. Срок действия основного распорядительного документа о признании прав на застраиваемый земельный участок устанавливается 2 года. При невыполнении заказчиком (застройщиком, инвестором) установленного срока, предназначенного для выполнения рабочего проекта, получения разрешения на производство строительно-монтажных работ и начала строительства, земельный участок подлежит изъятию и передачи другому застройщику.

Затраты, произведенные застройщиком при оформлении прав на пользование земельным участком и получение технических условий и градостроительных регламентов, а также выплаты, произведенные в соответствующие бюджеты, компенсируются прежнему пользователю земельного участка застройщиком.

1.6. Согласование проектной документации с организациями, выдавшими технические условия и градостроительные условия, после окончания проектных работ не производится.

Ответственность за соблюдение технических условий и требований контролирующих органов, территориальной администрации об условиях строительства объекта, соблюдение строительных норм и правил возлагается на главного инженера (архитектора) проекта.

Проверка исполнения требований технических условий производится при проведении Государственной экспертизы проектной документации.

1.7. Ввиду отнесения ряда земельных участков в границах городских и сельских поселений к федеральной или областной собственности, подготовка по ним ИРД должна осуществляться в соответствии с решениями, принятыми на федеральном или областном уровне при наличии соответствующих поручений городской (поселковой) администрации.

1.8. Необходимость изменения границ сложившегося землепользования и изъятия земель выявляется при градостроительном проектировании, для чего в состав градостроительной документации, разрабатываемой по жилым районам города, вводится специальный раздел – «Оценка изменения границ землепользования и изъятия земель». Он содержит обоснование и экономическую оценку стоимости изменения границ и изъятия земель, в том числе недвижимости на данном участке.

1.9. Разработка градостроительной и архитектурно-строительной документации городского, поселкового заказа осуществляется за счет бюджета и средств, консолидируемых во внебюджетных фондах административно-территориальных образований.

При намерении использовать земельный участок в разрез с утвержденной градостроительной документацией инвестор оплачивает ее корректировку, экспертизу и утверждение.

1.10. Начиная с ПДП, для определения существующего и проектируемого землепользования, вводится понятие «план границ земельных участков» (землевладений) с целью упорядочения и регулирования отношений субъектов прав собственности в процессе инвестиционной деятельности, повышения их экономической и юридической ответственности за используемую территорию и принимаемые градостроительные решения.

1.11. В городах и сельских поселениях, где отсутствует утвержденная градостроительная документация, временно, до ее разработки или корректировки, органы архитектуры и градостроительства обязаны определить градостроительные требования к участку – объекту торгов, составить паспорт земельного участка с необходимыми графическими приложениями.

1.12. Для объектов федерального и областного заказа обязательно подготавливается технико-экономическое обоснование строительства (ТЭО). Обоснование инвестиций разрабатываются заказчиком с привлечением проектной организации. Утверждение ТЭО осуществляет глава территориальной администрации или заместитель главы областной администрации.

2. Сбор и подготовка исходно-разрешительной документации.

2.1. Для проведения согласованной градостроительной политики, обеспечивающей рациональное землепользование, создание благоприятного инвестиционного режима, при органах архитектуры и градостроительства административно-территориальных образований создаются центры подготовки исходно-разрешительной документации (ИРД), которые являются структурными подразделениями хозрасчетных проектно-производственных бюро.

Сбор технических условий на подключение объектов выполняется Центрами по подготовке исходно-разрешительной документации по договору с органом архитектуры и градостроительства или инвестором.

2.2. Финансирование работ по подготовке исходно-разрешительной документации в необходимых объемах осуществляется за счет соответствующего бюджета или внебюджетного фонда, с возвратом этих средств после реализации пакетов указанной документации, как на конкурсной основе, так и при продаже прав на земельный участок без вынесения их на торги.

Оплата за подготовку ИРД на площадках, требующих проведения проектных работ или размещения объектов в нарушение градостроительной документации, проводится заказчиком с учетом её корректировки.

2.3. Техническими условиями сетедержателей устанавливаются точки подключения к магистральным сетям, исходя из общей схемы развития инженерных коммуникаций, разработанной генеральным планом или ПДП поселения, сложившейся сети инженерных коммуникаций и энергоисточников, условия их на строительства, реконструкции или капитального ремонта. Указываются тарифы на подключение, ответственные представители, согласовавшие подключение.

2.4. Точки подключения инженерных коммуникаций, а также предварительная трассировка магистралей указывается на ситуационном плане участка в масштабе 1:2000/ 1:1000, прикладываемом к тексту технических условий и регистрируется на дежурном плане инженерных коммуникаций.

По окончании строительства заказчики обязаны произвести исполнительную топографическую съемку застроенного участка с указанием подземных инженерных коммуникаций и сооружений.

2.5. Срок подготовки и оформления комплекта ИРД по площадкам, определенным территориальной администрацией к застройке, не может превышать 3-х месяцев.

Срок обработки индивидуальной заявке инвестора, при необходимости выполнения проектных разработок – до 6 месяцев.

Для оформления и выпуска распорядительного документа о признании прав победителя торгов – 30 дней.

Для оформления договора аренды земельного участка – 15 дней.

2.7. Подготовка заключений контролирующих организаций и технических условий производится на платной основе по заявке центров по подготовке исходно-разрешительной документации в течении 10 дней.

2.8. Стоимость разработки и оформления исходно-разрешительной документации не должна превышать – 0,15% от стоимости строительства, включая оформление договоров аренды земельного участка – 0,03%. По индивидуальной заявке инвестора стоимость подготовки ИРД составляет – 0,32% от стоимости строительства, не считая стоимость разработки градостроительной документации.

Хозрасчетные подразделения, занимающиеся подготовкой исходно-разрешительной документации разрабатывают калькуляцию по видам выполняемых услуг и утверждают их распоряжением главы территориальной или муниципальной администрации.

2.9. Для подготовки заключений по инженерному обеспечению объектов строительства органы архитектуры и градостроительства совместно с органами жилищно-коммунального хозяйства, сетедержателями и владельцами энергоисточников, при отсутствии у заказчика технико-экономических показателей по объекту, определяет объемы необходимых инженерных нагрузок, исходя из функционального назначения объекта, его площади или аналогов.

2.10. Органы архитектуры и градостроительства, совместно с экономическими службами предприятий, осуществляющих управление муниципальной собственностью, в составе исходно-разрешительной документации оформляют справки о необходимых объемах средств, передаваемых инвестором (застройщиком) в порядке долевого участия в строительство и реконструкцию головных сооружений и сетей.

2.11. При долевом участии инвестора (застройщика) в строительстве инженерных коммуникаций, дорог, объектов соцкультбыта, головных сооружений и других объектов, передаваемых городским (поселковым) службам, заказчик имеет право приобретения акций предприятия – сетедержателя.

Затраченные на строительство подводящих инженерных сетей капитальные вложения засчитываются как единовременный сбор за пользование созданной ранее инфраструктурой (градостроительные ресурсы).

2.12. На этапе разработки и оформления ИРД плата долевого участия на строительство и реконструкцию головных сооружений и сетей инженерного обеспечения и на развитие социальной и инженерной инфраструктуры не взимается.

2.13. Проектная документация на объекты, имеющие важное градостроительное значение, в обязательном порядке подлежит рассмотрению Градостроительным советом и согласованию главным архитектором административно-территориального образования, после чего документация передается заказчиком в управление государственной вневедомственной экспертизы.

2.14. Все представляемые на согласование проекты рассматриваются органами архитектуры и градостроительства в течение 7 дней.

Проектная документация на строительство предприятий, зданий и сооружений, разработанная в соответствии с государственными нормами, правилами и стандартами, техническими условиями и требованиями государственных надзорных органов, не противоречащих действующему законодательству, удостоверяется подписью главного инженера или главного архитектора проекта, управляющего проектом и согласованию с органами государственного надзора и другими заинтересованными организациями не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных законодательством России.

2.15. Перечень организаций, выдающих технические условия и задания на строительство объектов:

1. Территориальные органы архитектуры и градостроительства.
2. Территориальные центры Госсанэпиднадзора.
3. Территориальные комитеты по имуществу и земельным отношениям.
4. Местные отделы (управления) ГО и ЧС, государственной противопожарной службы.
5. Организация по содержанию сетей водопроводно-канализационного хозяйства.
6. Организация по содержанию и развитию газового хозяйства.
7. Управления по содержанию тепловых сетей и теплоисточников.
8. Организации владельцы электрических сетей и энергоисточников.
9. Организация по содержанию средств связи (РУС, ГТС и др.).
10. Территориальные органы комитета по охране природной среды.
11. Верхнеобское бассейновое водохозяйственное управление или Новосибирский комитет по водному хозяйству.
12. Территориальные органы по охране рыбных запасов.
13. Территориальные органы Госэнергонадзора.
14. Новосибирская инспекция по радиационной безопасности Госатомнадзора.

15. Территориальный комитет по геологии и использованию недр (ЦентСибгеоком).
16. Западно-Сибирский округ Госгортехнадзора России.
17. Территориальное управление автомобильных дорог или дирекция федеральных дорог Западносибирского региона.
18. Управление лесного хозяйства Рослесхоза.
19. Территориальные органы Гоструда России.

3. Порядок предоставления земельных участков в пользование или аренду.

3.1. Установить, что в соответствии с Земельным кодексом РФ, земельные участки, расположенные на территориях городских и сельских поселений, предназначенные градостроительной документацией под застройку, передаются гражданам и юридическим лицам в собственность либо в аренду через торги (аукционы, конкурсы).

В случае отсутствия желающих на занятие земельного участка, продажа прав на аренду или пользование осуществляется без проведения торгов.

3.2. Заявитель (инвестор) обращается с письмом на имя главы муниципального образования с просьбой о предоставлении (подборе) земельного участка или участия в конкурсе (аукционе) для строительства объекта, а также на получение разрешения на разработку проектной документации и строительства на ранее отведенном и оформленном актом на землепользование или договором аренды земельном участке.

В заявке должны быть указаны:

1. Цель и сроки освоения земельного участка.
2. Необходимая площадь участка.
3. Техничко-экономические показатели предполагаемого строительства.
4. Правовой статус заявителя и основание существующего (если таковое имеется) владения или пользования объектами на заявленном земельном участке.

Одновременно с заявкой могут быть представлены другие документы, имеющие отношение к делу, а также материалы предварительных архитектурно-градостроительных проработок строительства объекта.

3.3. По поручению главы администрации заявка в полном объеме рассматривается органами архитектуры и градостроительства, и готовятся:

- предложения по размещению объекта и целесообразности выставления земельного участка на торги;
- паспорт земельного участка (приложение № 4);

подготовленный пакет документов выносится на рассмотрение комиссии по градостроительству и землепользованию.

3.4. При принятии комиссией решения о целесообразности выставления земельного участка на конкурс (аукцион) подготавливается проект решения и поручения центру по подготовке исходно-разрешительной документации о подготовке пакета конкурсной документации.

Подготовленный в соответствии с решением комиссии пакет конкурсной документации выносится на утверждение комиссии.

Одновременно на комиссии рассматривается и утверждается информационное сообщение для средств массовой информации о проведении конкурса с указанием основных показателей выставляемого на торги участка.

3.5. При нецелесообразности выставления рассматриваемой площадки на торги комиссии дает поручение органу архитектуры и градостроительства подготовить исходно-разрешительную документацию и проект постановления главы территориальной администрации о предоставлении участка в постоянное пользование или аренду.

3.6. На период строительства земельные участки предоставляются застройщикам во временное пользование с гарантированным правом регистрации и оформлением акта на землепользование после окончания строительства и сдачи объекта в эксплуатацию.

Земельные участки, застроенные капитальными зданиями и сооружениями, регистрируются за владельцем недвижимости с указанием заявленной или приобретенной на торгах собственности в ценах соответствующих градостроительной освоенности земельного участка.

3.7. Рассылка или предоставление основного распорядительного документа заявителю или победителю торгов осуществляется органами архитектуры и градостроительства при наличии копии платежного документа за подготовленный пакет исходно-разрешительной документации.

3.8. В случае отказа застройщика от продолжения строительства и его завершения, ему предоставляется право продать (передать) объект незавершенного строительства другому юридическому лицу. При этом новый владелец недостроенного объекта является преемником ранее выставленных градостроительных регламентов и технических условий.

4. Порядок получения разрешения на реконструкцию зданий и сооружений.

4.1. Реконструкция зданий или сооружений проводится по инициативе владельца объекта недвижимости в связи износом или с целью улучшения эксплуатационных качеств.

4.2. При проведении реконструкции зданий и сооружений владельца здания или сооружения обращается к главе администрации муниципального образования с просьбой выдать разрешение на проведение реконструкции объекта.

К запросу прикладывается полный пакет проектной документации, государственный акт на право пользования землей или договор аренды.

4.3. При изменении функционального назначения здания заказчик обращается к главе территориальной администрации с просьбой разрешить перепрофилировать здание или его часть и провести его реконструкцию.

4.4. После проведения работ по реконструкции зданий, сооружений владелец обязан провести инвентаризацию объекта недвижимости и сдать объект в эксплуатацию.

4.5. Реставрация и капитальный ремонт зданий и сооружений, имеющих статус памятника истории и культуры, производится в соответствии с законом «Об охране и использовании памятников истории и культуры» и решением XXII сессии областного Совета депутатов от 17.04.96г. «О типовом положении о порядке и режиме использования земель историко-культурного назначения Новосибирской области».

4.6. Переоборудование квартир в первых этажах жилых домов под размещение офисов, предприятий обслуживания, торговли, общественного питания, клубов и др. допускается при невозможности использовать помещение под жилье. Проектом реконструкции жилых квартир первых этажей под производственные объекты или объекты обслуживания предусматривается организация отдельного выхода, подъезда и стоянка автомобилей, выполнения благоустроительных работ в пределах занимаемой части фасада.

4.7. Переоборудование квартир в ранее эксплуатировавшихся жилых домах с целью улучшения условий проживания (реконструкция) выполняется за счет владельцев квартир по проекту, разработанному лицензированной проектной

организацией. Проект согласовывается органом архитектуры и градостроительства и органами жилищно-коммунального хозяйства и проходит государственную экспертизу.

На основании заявления владельца квартир и проекта органы архитектуры готовят постановление главы территориальной администрации, разрешающее перепланировку и производство работ. После реконструкции квартира подлежит приемке в эксплуатацию.

4.8. Отделы учета и распределения и приватизация жилья готовят постановление муниципальной администрации, утверждающее акт приемки и технические характеристики квартир. Постановление служит основанием для перерасчета коммунальных платежей, регистрации прав собственности на квартиру в учреждении юстиции.

5. Порядок расширения предприятий и организаций, находящихся на территории муниципального образования.

5.1. Расширение, реконструкция, перепрофилирование промышленных предприятий, расположенных в границах МО производится с учетом интересов Новосибирской области и административно-территориального образования.

5.2. Порядок разработки, согласование, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятия, здания или сооружения определен СП 11-10-95, введенными в действие постановлением Минстроя России от 30.06.95г. № 18-63 с согласия Министерства экономики России.

5.3. Ходатайство о проведении реконструкции, перепрофилировании, расширении, новом строительстве должно содержать:

1. Инвестор (заказчик) – адрес.
2. Местоположение намечаемого строительства.
3. Наименование предприятия, его технические и технологические данные (объем производства, оказания услуг в стоимостном выражении).
4. Примерная численность рабочих и служащих, источники удовлетворения потребности в рабочей силе.
5. Ориентировочная потребность предприятия в водных ресурсах (объем, источник водообеспечения).
6. Ориентировочная потребность предприятия в энергоресурсах (электроэнергия, тепло, пар, топливо), источник снабжения.
7. Ориентировочная потребность предприятия в сырье и материалах.
8. Транспортное обеспечение.
9. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим обоснованием примерного размера земельного участка).
10. Обеспечение работников и их семей объектами жилищно-коммунального и социально-бытового назначения.
11. Водоотведение стоков, методы очистки, качество сточных вод, условия, сброс, использование существующих или строительство новых очистных сооружений.
12. Возможное влияние предприятия на окружающую среду:
 - виды воздействия на компоненты природной среды (типы нарушений, наименование и количество ингредиентов-загрязнителей);
 - возможность аварийных ситуаций (вероятность, масштаб, продолжительность воздействия).
13. Отходы производства (виды, токсичность, объемы), способы утилизации.
14. Источники финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта, учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты.

15. Использование готовой продукции.

5.4. Заявка о расширении предприятия рассматривается комиссией администрации МО по предположениям планово-экономического подразделения и органа архитектуры и градостроительства администрации МО.

5.5. Решение комиссии оформляется протоколом, на основании которого издается постановление администрации МО, согласовывающее развитие или перепрофилирование предприятия.

5.6. Выполнение работ по реконструкции осуществляется в порядке, установленном постановлением администрации области № 475 от 08.07.03г.

6. Порядок предоставления земельных участков в краткосрочную аренду.

6.1. В краткосрочную аренду предоставляются свободные от застройщика земельные участки, находящиеся в ведении муниципальной администрации. Предоставление земельных участков в краткосрочную аренду оформляется договором между территориальной администрацией или собственником земельного участка и физическим или юридическим лицом.

6.2. Земельные участки на территории поселений предоставляются в краткосрочную аренду исключительно для размещения:

- открытых автостоянок;
- металлических гаражей, не объединенных в общества;
- торговых киосков, палаток, лотков;
- рекламных щитов, коммерческих указателей и др.

На предоставленных земельных участках не допускается строительство зданий и сооружений, которые могут быть отнесены к недвижимому имуществу.

6.3. Предоставление земельных участков для установки металлических гаражей в жилых кварталах допускается только инвалидам с нарушенным опорно-двигательным аппаратом.

6.4. В краткосрочную аренду могут предоставляться земельные участки, находящиеся в собственности физических и юридических лиц и временно не используемые. Оплата за пользование земельным участком выплачивается владельцу земельного участка в размере, установленном администрацией МО. Размещение временного здания и сооружения должно быть согласовано с надзорными органами.

6.5. Заявка на предоставление земельного участка в краткосрочную аренду направляется главе территориальной администрации. Рассмотрение заявки и подготовка предложений по размещению объекта осуществляется комиссией по градостроительству и землеустройству МО.

6.6. При положительном решении комиссии пакет документов передается в комитет по имуществу и земельным отношениям для подготовки договора аренды.

6.7. Договор краткосрочной аренды земельного участка вступает в силу с момента его регистрации в комитете по имуществу и земельным отношениям.

6.8. В договоре краткосрочной аренды земельного участка арендатору вменяется в обязанность: организация уборка закрепленной территории, регулярная плата за землю, соблюдение правил торговли и обслуживания потребителей, установка указателя об арендаторе, режим работы, телефон организации, условия сноса временных сооружений и др.

7. Обязательства застройщика.

7.1. Обязательства застройщика предусматривают:

- снос находящихся на участке строений и предоставление жилой площади отселяемым гражданам;

- сохранение или перенос подземных сооружений и коммуникаций, зеленых насаждений, водоемов, благоустройства и др.;
- возмещение ущерба причиненного строительством, компенсация временных затруднений и неудобств, причиненным жителям прилегающих территорий;
- финансовое или иное участие в строительстве и содержании объектов общего пользования таких как: парки, скверы, дороги, инженерные коммуникации, муниципальные объекты народного образования, здравоохранения, культуры и другое мотивированное обременение территориальной администрации;
- соблюдение нормативных сроков строительства.

По каждому виду обязательств, предлагаемых местной администрацией, за заказчиком сохраняется право вести переговоры по выработке приемлемых условий строительства, апеллировать в судебные органы.

Объем капитальных вложений направляемых на выполнение дополнительных требований территориальных администраций, сетедержателей не должна превышать 10% от общей сметной стоимости строительства.

Строительство общегородских (общепоселковых) объектов осуществляется за счет соответствующего бюджета, либо объекта общегородского значения приобретает статус частной собственности.

8. Государственная экспертиза проектно-сметной документации.

8.1. Представление в Госэкспертизу проектной документации осуществляет заказчик с привлечением при необходимости проектной организации.

На экспертизу принимается проектная документация с полным пакетом исходно-разрешительной документации.

8.2. В целях повышения качества проектов, сокращения сроков проектирования и экспертизы, проектным организациям рекомендуется проводить в Госэкспертизе предварительные рассмотрения разрабатываемой ПД на любой стадии.

8.3. Устранение замечаний экспертизы выполняется проектной организацией в зависимости от сложности проекта в сроки от 10-ти до 30-ти дней. Сроки устанавливаются проектной организацией при участии заказчика и контролируются Госэкспертизой.

8.4. Рассмотренная документация передается Госэкспертизой заказчику с 2-мя экземплярами окончательных заключений для утверждения инвестором.

9. Выдача разрешений на строительство и выполнение строительно-монтажных работ.

9.1. Разрешение на строительство объектов жилищно-гражданского назначения строящихся в соответствии с утвержденной градостроительной документацией в соответствии с постановлением администрации Новосибирской области № 475 от 08.07.03г.

9.2. При намерении инвестора начать строительство (реконструкцию, расширение) промышленного объекта администрация МО оформляет отдельное постановление, разрешающее выполнение комплекса работ по строительству объекта. Основанием для принятия постановления служит положительное заключение Государственной вневедомственной экспертизы проектов по технико-экономическому обоснованию строительства объектов (ТЭО).

9.3. В случае приобретения прав на использование земельного участка на торгах, проводимых территориальной администрацией, разрешение на строительство не оформляется, т.к. условия строительства (градостроительственные регламенты) уже определены и приняты инвестором в

процессе торгов. Оформляется только разрешение на производство работ в установленном порядке.

9.4. В постановлении администрации МО должны быть указаны условия строительства промышленного объекта (градостроительные регламенты), позволяющие обеспечить устойчивое развитие поселения, сохранить или улучшить существующую природную среду.