УТВЕРЖДЕНО:

Решением № 106 от 11.02.2013

Совета депутатов

Варламовского сельсовета

Болотнинского района

Новосибирской области

Изменения внесены

Решением № 115 от 22.05.2013

Совета депутатов

Варламовского сельсовета

Болотнинского района

Новосибирской области

ПРАВИЛА

ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

ВАРЛАМОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА БОЛОТНИНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ ДОКУМЕНТА

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

1.1.2. Настоящие Правила являются нормативным правовым актом Варламовского сельсовета, входят составной частью в систему градостроительных норм и правил и регламентируют градостроительную деятельность на территории муниципального образования. 1.1.3. Цель настоящих Правил состоит в обеспечении организационно-распорядительной основы градостроительной деятельности в муниципальном образовании путём 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 в пределах черты (границы) муниципального образования. Они обязательны для исполнения всеми органами муниципального образования должностными, а также физическими и юридическими лицами, участвующими в процессе градостроительных преобразований на территории муниципального образования, вне зависимости от организационно-правовых форм, форм собственности и гражданства.

1.2. ПОРЯДОК УТВЕРЖДЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ,

ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ

1.2.1. Настоящие Правила утверждаются сессией совета депутатов муниципального образования 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 1.2.3. На рассмотрение сессии совета депутатов муниципального образования. представляются:

- проект Правил застройки, согласованный с органом архитектуры и градостроительства администрации района и другими заинтересованными организациями муниципального образования;

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, торговые павильоны и др. объекты сферы торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автостоянки, автозаправочные станции) ограниченного срока эксплуатации из разборных конструкций, не относящиеся 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 изменений объектов недвижимости.

**Градорегулирование** - законодательная и оперативно-распорядительная деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по формированию и изменению состояния 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** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

**Земельный кадастр** - систематизированный свод документированных 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 счёт собственных, заёмных или привлечённых средств.

**Инвестиционный проект** - обоснование экономической целесообразности, объёма 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 учёта.

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

**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, выполняемых 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 которых 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, изыскательские, проектные, строительные, ремонтно-восстановительные работы и другие виды градостроительной деятельности.

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

**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 определённые 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 ее 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 инвентаризации земель. Участие населения в обсуждении и принятии градостроительных решений устанавлено законодательством Российской Федерации и Новосибирской области, Уставом муниципального образования.

Ответственность за соблюдение технических условий и требований контролирующих органов об условиях строительства объекта, соблюдение строительных норм и правил возлагается на специалиста занимающегося вопросами архитектуры и градостроительства.

2.1.5. Ввиду отнесения ряда земельных участков в границах городских поселений к федеральной или областной собственности, подготовка по ним ИРД должна осуществляться в соответствиями с решениями, принятыми на федеральном или областном уровне при наличии соответствующих поручений сельской администрации.

2.1.6. Необходимость изменения границ сложившегося землепользования и изъятия земель выявляется при градостроительном проектировании, для чего в состав градостроительной документации, разрабатываемой по жилым районам села, 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.

2.1.7. Разработка градостроительной и архитектурно-строительной документации 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.

2.1.8. 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.

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.

2.1.1.2. 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. Субъектами градостроительных отношений является Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

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 счёт государственного регулирования градостроительной деятельности в виде:

- установления градостроительных регламентов, социально-градостроительных и технических нормативов и стандартов;

- лицензирования участников градостроительной деятельности, сертификации строительной продукции и услуг, экспертизы градостроительной и проектной документации;

- ведения 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, причинённый 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 воздействие 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 в 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. |
| Специалист муниципального образования по вопросам архитектуры и градостроительства | 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 муниципальное образованиеского самоуправления.  Обеспечение разработки, рассмотрение, согласование, организация экспертизы и представление на утверждение в установленном порядке градостроительной документации о градостроительном развитии муниципального образования и его застройке.  Согласование проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории муниципального образования.  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  Участие в приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов..  Информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах ее изменения.  Рассмотрение заявлений и обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности и принятие 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 нормативных правовых актов в пределах своей компетенции |
| Комиссия по градостроительству и землепользованию  муниципального образования | Коллективное профессиональное обсуждение вопросов градостроительства и архитектуры, дизайна. Рассмотрение и оценка проектов, реализуемых на территории муниципального образования. |
| Комиссия по градостроительству и землепользованию 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 муниципального образования | Создаётся 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 |
| Специалист 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 |
| Специалист по архитектуре и градостроительству | 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.

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 ведется 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, 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 общественному 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.

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, орган архитектуры и градостроительства и комитета по земельным ресурсам и землеустройству района, а также представители 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.

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1. чертеж или чертежи планировки территории на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г)границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Российской Федерации, устанавливаются настоящим Кодексом и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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 подсоединения 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 администрация 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 района и представляет собой комплекс требований к границам и целевому использованию осваиваемой территории, функциональному назначению существующих или намечаемых к строительству объектов, их параметрам и условиям размещения; учёту 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 органом архитектуры и градостроительства администрации района, а также 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 администрации района. Градостроительная документация уровня генерального плана муниципального образования (включая отраслевые схемы и схемы зонирования) фиксируется также в государственном градостроительном кадастре Новосибирской области.

2.3.6. Градостроительный кадастр и мониторинг объектов градостроительной деятельности

2.3.6.2. 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 ценностном 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.

2.3.6.3. Организация и ведение муниципального градостроительного кадастра регламентируется СНиП.

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

2.3.6.4. 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.

2.3.6.5. Информация градостроительного кадастра предоставляется пользователям в форме кадастровых документов, кадастровых справок и санкционированного прямого доступа.

Выдача сведений градостроительного кадастра производится физическим и юридическим лицам бесплатно.

2.3.6.6. 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 исторически сложившейся среды и имеющихся в муниципальном образованиии объектов историко-культурного значения, использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигигеническим 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 влечёт 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 района 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 района.

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), исключающим необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

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 района.

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 расчётов рассеивания в атмосфере вредностей, содержащихся в выбросах предприятий, с учётом 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 счёт реконструкции и технического перевооружения, без увеличения их производственных площадей и объёма вредных стоков и выбросов.

2.4.3. Жилые зоны

2.4.3.1. Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами с земельными участками. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или 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 не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, 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 ее 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 органом архитектуры и градостроительства администрации района.

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 района.

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.

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

2.4.3.7. В кварталах жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать автостоянки.

Индивидуальные гаражи по возможности размещать на обособленных территориях, преимущественно в пределах коммунальной зоны, на территории жилой зоны допускается строительство гаражей при соблюдении противопожарных и гигиенических параметров (после согласования с соответствующими службами) .

Временные металлические гаражи допускается устанавливать вблизи жилых домов только при условии соблюдения СНиПа и предварительного согласования с жилищно-коммунальными службами МО. 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, путепроводов транспортных развязок) осуществляются 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. Улично-дорожная сеть муниципального образования подразделяется на две основные категории:

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

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

2.4.4.3. 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.

2.4.4.4. 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.

2.4.4.5. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счёт 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 или проектами водоснабжения, канализации, теплоснабжения, телефонизации, электроснабжения, 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 коммунальными 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. Производство земляных работ, связанных с прокладкой и переустройством инженерных коммуникаций на территории муниципального образования производятся только после получения разрешения на строительство в установленном порядке.

2.4.5.5. До сдачи в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений заказчик обязан выполнить исполнительную съемку подземных коммуникаций и два экземпляра ее передать в орган архитектуры и градостроительства администрации района.

2.4.5.6. 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 градоформирующие 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 (памятниках 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 истории и культуры, утвержденной приказом Министра культуры от 24.01.86 № 33, которая регламентирует режимы содержания и использования зон охраны 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 определяются договором о сохранении объектов исторического и культурного наследия и согласовываются 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 № 705-03 "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: свето-цветовое 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 района, 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. Освещение улиц, площадей, набережных, подсветка отдельных зданий и сооружений осуществляется в соответствии с требованиями заданий, выдаваемых органом архитектуры и градостроительства.

2.4.7,5, Переоборудование балконов, лоджий, установка решёток, 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 учётом требований законодательства Российской Федерации в отношении авторских прав.

2.4.7.6. Ремонт и окраску фасадов зданий обязаны осуществлять владельцы зданий . .

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, водоохранных зон, кладбищ и пр. (озеленение специального назначения).

2.4.8.2. 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 или восстановление насаждений, восстановление растительного грунта и травяного покрова.

2.4.8.3. Проекты строительства зданий 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.

2.4.8.4. 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.

2.4.8.5. 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, 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 или 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 Федеральным законом "Об охране окружающей среды", определяющим экологические требования при размещении объектов, права и обязанности физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления в отношении соблюдения экологических требований и порядок возмещения ущерба окружающей среде.

2.4.9.2. Разработка градостроительной документации должна осуществляться с соблюдением требований охраны окружающей природной среды и учётом последствий негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную 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, водоохранных 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 воздухоохранных и водоохранных 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, установленным 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 устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства..

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 соответствие 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 устанавливается 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 отмене 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 ведению комиссии относятся вопросы по размещению на территории муниципального образования капитального строительства, включая строительство индивидуальных жилых домов и гаражей, инженерных коммуникаций и др. по предоставлению земельных участков под размещение объектов сети мелкорозничной торговли и бытового обслуживания и других временных сооружений.

3.2.1.3. Предоставление (отвод) земельных участков на территории муниципального образования осуществляется постановлением главы муниципального образования. 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. Орган архитектуры и градостроительства готовит на рассмотрение 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 по строительству и землепользованию оформляется актом выбора и обследования земельного участка.

При принятии положительного решения специалист по архитектуре и градостроительству 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 решение об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

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

3.2.2.4. 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.

3.2.2.5. 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.

3.2.2.6. 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.

3.2.2.7. 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) предварительно согласованного земельного участка под строительство заказчик направляет специалисту по архитектуре и градостроительству 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 подать 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 оформления разрешения на строительство.

3.2.4. Порядок предоставления земельных участков в пользование или аренду.

3.2.4.1. Установить, что в соответствии с Земельным кодексом РФ, земельные участки, расположенные на территории села, 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.

3.2.4.2. 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. Технико-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.

3.2.4.3. 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 ;

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

3.2.4.4. При принятии комиссией решения о целесообразности выставления земельного участка на конкурс (аукцион) подготавливается проект решения и поручение 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 конкурс с указанием основных показателей выставляемого на торги участка.

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

3.2.4.6. 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 соответствующей градостроительной освоенности земельного участка.

3.2.4.7.  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.

3.2.4.8. 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.

3.2.5. Предоставление земельных участков для индивидуального строительства

3.2.5.1. 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.

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

жилого дома - от 0,06 до 0,60 га;

индивидуального гаража под автомобиль – от 0,0024 до 0,004 га;

индивидуального гаража под грузовой автомобиль - согласно паспорту транспортного средства.

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

3.2.5.4. По поданным в муниципальное образование 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.

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

3.2.5.6. Все поданные заявки, в том числе на участки, не включенные в перечень, комплектуются специалистом 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.

3.2.5.7. По результатам торгов или на основании решения о предоставлении (отводе)земельного участка без выставления на торги, специалист по архитектуре и градостроительству подготавливает проект постановления главы муниципального образования об отводе земельного участка под индивидуальное строительство, комитет по управлению имуществом муниципального образования заключает договор аренды.

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

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

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

3.2.6.1. Граждане и юридические лица имеют равные доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, могут быть предоставлены в собственность гражданам и юридическим лицам, за исключением земельных участков, которые в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами не могут находится в частной собственности. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для строительства, за исключением случаев: изъятия земельных участков из оборота; установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков; резервирования земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

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

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

3.2.6.4. Специалист по управлению имуществом муниципального образования совместно со специалистом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования с учетом полученных заявок на предоставление земельных участков готовит перечень участков, выставляемых на торги.

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

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

3.2.6.7. В случае принятия решения о предоставлении (отводе) участков без проведения торгов специалист 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.

3.2.6.8. Освоение земельного участка разрешается после согласования проекта застройки в органе архитектуры и градостроительства администрации района, оформления разрешения на установку сборно-разборной конструкции.

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

3.2.6.10. 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.

3.2.7. Порядок предоставления земельных участков в краткосрочную аренду.

3.2.7.1. В краткосрочную аренду предоставляются свободные от застройки 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.

3.2.7.2. 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.

3.2.7.3. 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.

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

3.2.7.5. При положительном решении пакет документов передается в комитет по имуществу и земельным отношениям для подготовки договора аренды. 3.2.7.6. Договор краткосрочной аренды земельного участка вступает в силу с момента его регистрации в комитете по имуществу и земельным отношениям.

3.2.7.7. В договоре краткосрочной аренды земельного участка арендатору вменяется в обязанность: организация уборки 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.

3.2.8. Обязательства застройщика.

3.2.8.1. 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 администрацией, за заказчиком сохраняется право вести переговоры по выработке приемлемых условий строительства, апеллировать в судебные органы.

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

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

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 администрации района , 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 реставрационного 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 администрации района, 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, канализации, 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 ЗО-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 течение всего периода проектирования и строительства объекта, но не более 3 лет. По истечение 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 органом архитектуры и градостроительства.

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 органом архитектуры и градостроительства администрации района.

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.Технический отчет по инженерным изысканиям передается в орган архитектуры и градостроительства администрации района 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 28.03.2000 № 273.

3.3.5. Согласование, экспертиза и утверждение проектно-сметной документации

3.3.5.1. Проектно-сметная документация подлежит согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации района, 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.

3.4.5.2. 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 цветового 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.

3.3.5.3. Нормативные сроки согласования проекта управлением архитектуры и градостроительства - 1 месяц.

3.3.5.4. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

3.3.5.5. Согласованная и прошедшая экспертизу проектно-сметная документация утверждается заказчиком путем издания распорядительного документа (приказа) по своей организации. Распоряжение (приказ) вместе с утвержденной проектной документацией, исходной разрешительной документацией, полученными согласованиями и экспертным заключением хранится до сдачи объекта 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 представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планирования территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

3.4.1.2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченные на выдачу разрешений орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению должны быть приложены следующие документы: правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства..

3.4.1.3. выдача разрешений на строительство не требуется в случае: строительства гаража на земельном участке, предоставленному физическому лицу, для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности или строительства на земельном участке, представленном для ведения садоводства, дачного хозяйства: строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования; строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

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 срок предусмотренный проектом организации строительства объекта. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на 10 лет. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление исполнением атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за 60 дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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 архстрйнадзора, государственный градостроительный кадастр.

В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан также информировать орган 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. Порядок получения разрешения на реконструкцию зданий и сооружений.

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

3.4.2.2. При проведении реконструкции зданий и сооружений владелец 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. 3.4.2.3. При изменении функционального назначения здания заказчик обращается к главе администрации муниципального образования с просьбой разрешить перепрофилировать здание или его часть и провести его реконструкцию.

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

3.4.2.5. 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 22 сессии областного Совета депутатов от 17.04.96г. «О типовом положении о порядке и режиме использования земель историко-культурного назначения Новосибирской области».

3.4.2.6. Переоборудование квартир в первых этажах жилых домов под размещение офисов, предприятий обслуживания, торговли, общественного питания, клубов и др. допускается при соблюдении противопожарных и санитарногигиенических норм, при условии не нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц и перерегистрации жилой площади в нежилую. Проектом реконструкции жилых квартир первых этажей под производственные объекты или объекты обслуживания предусматривается организация отдельного выхода, подъезда и стоянки автомобилей, выполнения благоустроительных работ в пределах занимаемой части фасада.

3.4.2.7. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее – орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе – заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировки по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя ( в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма ( в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится является памятником архитектуры, истории или культуры.

Орган, осуществляющий согласование не вправе требовать предтавление других документов кроме документов, установленных частью 2 ст.26 ЖК РФ. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование

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

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

3.4.3.2. 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 орган архитектуры и градостроительства для принятия решения.

3.4.3.3. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНиП и сдается по акту установленной формы представителям 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.

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

3.4.4. Ведение строительно-монтажных работ

3.4.4.1. 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.

3.4.4.2. До начала строительства застройщик (управляющая компания, генподрядчик) обязан установить по периметру площадки временное ограждение, обеспечить устройство подъездов с твёрдым 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 отведённых 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.

3.4.4.3. Застройщики, производящие строительство, несут ответственность за сохранность подземных и наземных сооружений: водопровода, канализации, электросетей, телефонных, радиорелейных и других линий связи, теплопроводов, 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 причинён серьезный ущерб, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

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

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

3.4.5. Контроль при производстве работ по возведению объекта недвижимости.

3.4.5.1. 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.

3.4.5.2. Инспектор 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.

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

3.4.5.4. Предписания инспектора 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.

3.4.5.5. 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.

3.4.6. Приемка законченных строительством объектов

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

Одновременно заказчик направляет инспектору архитектурно-строительного надзора заявку на проведение приемочной комиссии с приложением исполнительной документации по объекту.

3.4.6.2. Инспектор архитектурно-строительного надзора формирует приемочную комиссию, которая утверждается постановлением главы муниципального образования.

В течение 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.

3.4.6.3. 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.

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

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

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

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

3.4.7. Оформление имущественных отношений

Распоряжение земельными участками осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если настоящим Федеральным законом или другим федеральным законом не предусмотрено иное. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в поселениях, являющихся административными центрами субъектов Российской Федерации, осуществляется органами местного самоуправления указанных поселений, если законами соответствующих субъектов Российской Федерации не установлено, что распоряжение такими земельными участками осуществляется исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, а также если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

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 земельным участком является постановление главы администрации городского или сельского поселения, зарегистрированное 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 передаче 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 новым 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 соответствиями 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). Обоснования 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 окончанию 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 месяцев.

Срок обработки индивидуальной заявки 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 условия производится на платной основе по заявке центров по подготовке исходно-разрешительной документации в течение 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. Организации по содержанию сетей водопроводно-канализационного хозяйства.
6. Организации по содержанию и развитию газового хозяйства.
7. Управления по содержанию тепловых сетей и теплоисточников.
8. Организации владельцы электрических сетей и энергоисточников.
9. Организации 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. Технико-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 поручение 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 конкурс с указанием основных показателей выставляемого на торги участка.

3.5. При нецелесообразности выставления рассматриваемой площадки на торги комиссия 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 соответствующей 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 владелец 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 поведения 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 22 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 стоянки 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 квартиры 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 приватизации жилья готовят постановление муниципальной администрации, утверждающее акт приемки и технические характеристики квартиры. 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, согласования, 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 ингридиентов-загрязнителей);
* возможность аварийных ситуаций (вероятность, масштаб, продолжительность воздействия).

1. Отходы производства (виды, токсичность, объемы), способы утилизации.
2. Источники финансирования строительства, реконструкции, капитального ремонта, учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты.
3. Использование готовой продукции.

5.4. Заявка о расширении предприятия рассматривается комиссией администрации МО по предложениям 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 застройки 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 уборки 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 объект 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 (градостроительные 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.