

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ЩЕРБАКОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА
БАРАБИНСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
третьего созыва**

**РЕШЕНИЕ
тридцать девятой сессии**

от 14 декабря 2009 года

О правилах землепользования и застройки

Рассмотрев правила землепользования и застройки муниципального образования Щербаковского сельсовета, Совет депутатов Щербаковского сельсовета **РЕШИЛ:**

1. Утвердить «Правила землепользования застройки» (приложение №1).
2. Опубликовать настоящее решение в газете «Барабинский вестник».

Председатель Совета депутатов
Щербаковского сельсовета



В.Д.Коровина

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ ДОКУМЕНТА

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

1.1.2. Настоящие Правила являются нормативным правовым актом, входят составной частью в систему сельских строительных норм и правил и регламентируют сельскую строительную деятельность на территории муниципальных образований, основные направления и принципы которой определены муниципальной сельской строительной политикой, утвержденной сельской строительной документацией.

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

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

1.2.2. Изменения и дополнения Правил производятся в связи с корректировкой или изменениями сельской строительной документации и подлежат утверждению сессией совета депутатов муниципального образования. Внесение изменений в настоящие примерные Правила осуществляется постановлением администрации области на основании инициативы любого субъекта сельской строительной деятельности и предварительных рассмотрений предложений на заседании специально создаваемой для этой цели комиссии.

1.2.3. На рассмотрение сессии совета депутатов представляются:

- проект Правил застройки, согласованный с управлением архитектуры и сельского строительства поселения и другими заинтересованными организациями поселения;
- заключение комиссии по рассмотрению предложений.

2. СЕЛЬСКАЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

2.1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ СЕЛЬСКОЙ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1.1. Основная цель сельской строительной деятельности, включающий процесс планирования, проектирования, застройки и благоустройства территории поселения - создание безопасной, здоровой, функционально и пространственно сбалансированной среды обитания жителей муниципального образования, эффективного развития производства при обеспечении сохранения и улучшения окружающей среды.

2.1.2. Главной задачей сельской строительной деятельности является регулирование планировки и застройки поселения с учетом взаимосвязанных интересов муниципального образования и примыкающей к нему территории.

2.1.4. Основными нормативно-правовыми документами являются настоящие Правила, генеральный план муниципального образования, другая утвержденная в установленном порядке сельская строительная документация, материалы градостроительного кадастра и

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

Таблица 2.1

ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МУНИЦИПАЛЬНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Наименование органа	Полномочия
1	2
Совет депутатов муниципального образования	<p>Утверждение:</p> <p>концепций и программ развития муниципального образования;</p> <p>генерального плана муниципального образования;</p> <p>нормативно-правовой базы и местных правовых актов в области сельского строительства;</p> <p>Правил застройки и землепользования;</p> <p>схемы ценового зонирования территории муниципального образования.</p> <p>Установление порядка предоставления в аренду объектов недвижимости</p>
Глава муниципального образования	<p>Заключает договоры с другими органами местного самоуправления, органами государственной власти.</p> <p>Имеет право приостанавливать действие постановлений, распоряжений, приказов руководителей структурных подразделений администрации муниципального образования.</p> <p>Выдает разрешения на строительство объектов недвижимости.</p>
Администрация муниципального образования	<p>Принятие нормативных и индивидуальных правовых актов в области сельского строительства и землепользования в соответствии с предоставленными Уставом муниципального образования полномочиями.</p> <p>Рассмотрение нарушений действующих сельских строительных норм, правил, документации.</p>
Орган архитектуры и сельского строительства муниципального образования	<p>Участие в разработке и реализации сельских строительных разделов муниципальных целевых программ и программ социально-экономического развития муниципального образования.</p> <p>Разработка проектов нормативных документов по архитектуре и сельскому строительству.</p> <p>Обеспечение разработки, рассмотрение, согласование, организация экспертизы и представление на утверждение в установленном порядке сельской строительной документации о планировании развития муниципального образования и его застройки.</p> <p>Выдача сельских строительных и архитектурно-планировочных заданий на разработку сельской строительной и проектной документации.</p> <p>Согласование проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории муниципального образования.</p> <p>Организация конкурсов на разработку строительной и проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства.</p> <p>Участие в подготовке:</p> <p>предложений по выбору участков для строительства и установлению их границ;</p> <p>организация проведения конкурсов и аукционов земельных участков,</p>

	<p>предназначенных под застройку;</p> <p>подготовка решений администрации муниципального образования о предоставлении земельных участков для строительства и реконструкции объектов недвижимости. Вынос в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков. Архитектурно-строительный надзор за соблюдением:</p> <p>действующих организационных, правовых и технических норм в строительстве; качества строительных материалов, изделий, конструкций; качества строительно-монтажных работ и принятие мер административного и иного характера по выявленным нарушениям.</p> <p>Участие в приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов. Ведение сельского строительного кадастра, мониторинга объектов сельской строительной деятельности, архивного фонда инженерных изысканий для строительства.</p> <p>Информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах ее изменения.</p> <p>Рассмотрение заявлений и обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления сельской строительной деятельности и принятие решений в пределах своей компетенции.</p> <p>Контроль за использованием и охрана муниципального образования земель в пределах своей компетенции.</p> <p>Контроль за соблюдением законодательства Российской Федерации о сельском строительстве и иных нормативных правовых актов в пределах своей компетенции</p>
<p>Комитет по управлению имуществом и землепользования муниципально го образования.</p>	<p>Осуществление оперативного управления и распоряжения имуществом муниципального образования.</p> <p>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.</p> <p>Контроль поступления арендной платы.</p> <p>Координация работы по вопросам землепользования.</p> <p>Выполнение мероприятий по разграничению земель по уровням собственности.</p> <p>Согласование перечней земельных участков</p>
<p>Управление охраны окружающей среды, природных ресурсов и реализации федеральной целевой программы муниципалите том</p>	<p>Муниципальный экологический контроль за состоянием окружающей среды, в т.ч. воздушной среды, водоемов, почв, растительности на территории муниципального образования.</p> <p>Согласование предпроектной и проектной документации в части соблюдения экологических норм и правил в пределах своей компетенции.</p> <p>Выдача технических условий (ТУ) на проектирование в пределах своей компетенции.</p> <p>Выдача разрешений на размещение строительных отходов. Участие в приемке законченных строительством экологически небезопасных объектов</p>
<p>Инспекция по контролю за содержанием и</p>	<p>Выдача ТУ на проектирование и проведение работ по благоустройству и озеленению муниципального образования. Согласование предпроектной и проектной документации по благоустройству и озеленению</p>

благоустройств ом муниципально го образования	муниципального образования. Выдача разрешений на проведение земляных работ под инженерные сети и благоустройство, контроль проведения работ
Муниципально е учреждение культуры	Выдача архитектурно-реставрационного задания (АРЗ). Согласование предпроектной и проектной документации, касающейся застройки исторической зоны муниципального образования
МУП «центр технической инвентаризаци и»	Техническая инвентаризация зданий и сооружений различного назначения независимо от форм собственности и отраслевой принадлежности, установление остаточной стоимости объекта, степени износа строительных конструкций и объекта в целом
Градостроител ьный кадастр	Организация и обеспечение работы единой геоинформационной системы по муниципальному образованию. Предоставление (по запросу) управлениям и службам администрации муниципального образования сводной информации по муниципальному образованию.
Инженерные службы муниципально го образования	Выдача технических условий для проектирования; Согласование предпроектной и проектной документации в сфере своей компетенции.
Отдел Государственн ого пожарного надзора по Барабинскому району	Об обязательном привлечении Отдел Государственного пожарного надзора по Барабинскому району к работе по подготовке документов территориального планирования поселения. Об обязательном включении должностных лиц Отдела Государственного пожарного надзора по Барабинскому району в состав комиссии по подготовке правил землепользования и застройки. По обязательному учету мнения (заключения) Отдела Государственного пожарного надзора по Барабинскому району на этапе выбора земельных участков для строительства при выдаче разрешений на строительство. По установлению требования о наличии Отдела Государственного пожарного надзора по Барабинскому району на все объекты строительства, вводимые в эксплуатацию (в соответствии с п. 9 части 3 статьи 55 ГрК) По принятию решения о выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию (в соответствии с частью 2, 6 статьи 55 ГрК) только при наличии заключения Отдела Государственного пожарного надзора по Барабинскому району

2.3.5. Порядок разработки, согласования и утверждения сельской строительной документации.

2.3.5.1. Порядок разработки, согласования и утверждения сельской строительной 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 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 администрации муниципального образования 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 освоения конкретной территории.

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

2.3.5.4. Обязательную государственную экспертизу всей сельской строительной 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 сельской строительной документации.

Согласование и экспертиза документации организуется заказчиком.

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, учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в муниципальном образовании объектов историко-культурного значения, использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам региона и задачам обеспечения экологического комфорта.

2.4.2. 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 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 администрации муниципального образования.

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

2.4.2.8. Размеры санитарно-защитных зон (СЗЗ) промпредприятий устанавливаются на основе расчётов рассеивания в атмосфере вредных веществ, 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 загрязнённой территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляется за счёт 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 многоквартирными многоэтажными жилыми домами, 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).

2.4.5. 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, дождевой канализации, радиофикации.

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

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

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.

2.4.8. Организация системы озеленения

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

2.4.9. 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.

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

3.2. 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.

3.2.3. Предоставление земельных участков под строительство

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

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

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

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

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

3.2.4. Предоставление земельных участков для индивидуального строительства

3.2.4.1. Предоставление земельных участков для индивидуального жилищного строительства производится только гражданам в пределах утвержденной черты муниципального образования на землях, предусмотренных для этих целей, в соответствии с проектами застройки с учетом произведенной инвентаризации земель.

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

жилого дома - от 0,06 до 0,12 га;

индивидуального гаража под автомобиль - 0,004 га;

индивидуального гаража под грузовой автомобиль - согласно паспорту транспортного средства.

3.4.5. Приемка законченных строительством объектов

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

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

3.4.6. Оформление имущественных отношений

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

выполнение корректировки границ земельного участка по окончании строительства;

сдача объекта в эксплуатацию приемочной комиссии;

регистрация права собственности на объект недвижимости в ГУЮ.

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

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.