



НИЖНЕСЕРГИНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ДУМА

**первый созыв**

СОРОК ВОСЬМОЕ ЗАСЕДАНИЕ

**РЕШЕНИЕ**

от 25.09.2009 г. № 196  
г. Нижние Серги

**О внесении изменений в правила землепользования и застройки  
Нижнесергинского городского поселения и градостроительные регламенты  
г. Нижние Серги**

Руководствуясь Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131 - ФЗ и Уставом Нижнесергинского городского поселения, Дума Нижнесергинского городского поселения

**РЕШИЛА:**

1. Утвердить и внести изменения в правила землепользования и застройки Нижнесергинского городского поселения (Том 1 – Общие положения, регулирование застройки и землепользования на основе градостроительного зонирования; Том 2 - карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты г. Нижние Серги), утверждённые решением Думы Нижнесергинского городского поселения от 26.02.2009 г. № 147.

2. В Том 1 «Общие положения, регулирование застройки и землепользования на основе градостроительного зонирования» настоящих Правил землепользования и застройки Нижнесергинского городского поселения внести следующие изменения:

2.2 Главу 1 «Общие положения» дополнить статьями:

2.2.1 Полномочия Думы Нижнесергинского городского поселения в области регулирования землепользования и застройки на территории поселения.

К полномочиям Думы Нижнесергинского городского поселения в области регулирования землепользования и застройки относятся:

а) утверждение генерального плана поселения, генеральных планов (проектов планировки и застройки) населённых пунктов, расположенных на территории поселения;

б) утверждение Правил землепользования и застройки поселения;

в) внесение изменений в Правила землепользования и застройки поселения, в том числе в части уточнения установленных градостроительным регламентом

предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной главой поселения;

г) назначение публичных слушаний по проекту генерального плана и проекту внесения в него изменений, по проекту Правил землепользования и застройки и проекту внесения в них изменений;

д) утверждение муниципальной адресной программы сноса и реконструкции ветхих и аварийных домов на застроенных территориях в населённых пунктах поселения;

е) установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель поселения для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

ж) иные полномочия, определенные федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Свердловской области, Уставом Нижнесергинского городского поселения, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами поселения.

2.2.2. Полномочия администрации Нижнесергинского городского поселения в области регулирования землепользования и застройки.

- Администрация Нижнесергинского городского поселения в области регулирования землепользования и застройки:

а) осуществляет проверку проекта Правил землепользования и застройки поселения, проверку проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки на соответствие требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

б) в соответствии с федеральным законодательством определяет использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются;

в) осуществляет резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, расположенных в границах поселения для муниципальных нужд;

г) в пределах своей компетенции принимает меры, направленные на принудительное прекращение прав на земельные участки;

д) определяет состав, порядок подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования, утверждает местные нормативы градостроительного проектирования на территории поселения;

е) утверждает расчетные показатели обеспечения застроенной территории поселения объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры при отсутствии утвержденных местных нормативов градостроительного проектирования на территории поселения;

ж) принимает решения о подготовке документации по планировке территории (отдельных территорий) поселения;

з) обеспечивает подготовку и утверждение документации по планировке территории (отдельных территорий) поселения;

и) в соответствии со своей компетенцией (или уполномоченный орган) выдает разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности

домов и линейных объектов (инженерных сетей и автодорог), если вред жизни или здоровью физических лиц либо значительный вред имуществу физических или юридических лиц не причиняется;

к) назначает публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по утверждению проектов планировки территорий и проектов межевания территорий поселения;

л) осуществляет иные полномочия в области землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Свердловской области, Уставом Нижнесергинского городского поселения.

2.3 Главу 3 «Правила землепользования и застройки и градостроительная документация, внесение изменений в Правила землепользования и застройки» дополнить статьями:

2.3.1. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки.

- Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки поселения (далее – публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

-Предметом обсуждения на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с настоящими Правилами, являются:

а) проект генерального плана поселения; ~~проекты генеральных планов (проекты планировки и застройки) населённых пунктов, расположенных в границах поселения, в том числе внесение в них изменений;~~

б) проект Правил землепользования и застройки поселения, в том числе внесение в них изменений;

в) вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

г) вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

д) проекты планировки территории поселения;

е) проекты межевания территории поселения.

- Инициаторами проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности могут являться Дума Нижнесергинского городского поселения, администрация поселения, физические и юридические лица, иные заинтересованные лица в соответствии с действующим законодательством.

- Правом участия в публичных слушаниях обладают жители поселения, достигшие к моменту проведения публичных слушаний 18 лет и постоянно или преимущественно проживающие в границах территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания (далее – жители поселения), а также иные заинтересованные лица, которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами могут являться участниками публичных слушаний.

- Муниципальный правовой акт о назначении публичных слушаний подлежит ~~обязательному опубликованию и включает в себя:~~

- а) тему публичных слушаний;
- б) дату, время и место проведения публичных слушаний;
- в) границы территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания;
- г) субъект, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний;
- д) дату и место организации выставок, экспозиции демонстрационных материалов и иных материалов информационного характера по теме предстоящих публичных слушаний;
- е) место, сроки приема замечаний и предложений участников публичных слушаний по подлежащим обсуждению вопросам;
- ж) сроки проведения публичных слушаний, подготовки и опубликования заключения о результатах их проведения.

- С момента опубликования решения о назначении публичных слушаний в официальном печатном органе, их участники считаются оповещенными о дате, времени и месте проведения публичных слушаний, в соответствии действующим законодательством.

#### 2.3.2. Порядок организации и проведения публичных слушаний

- С целью организации и проведения публичных слушаний уполномоченный орган на их организацию и проведение, выполняет следующие мероприятия:

а) осуществляет подготовку проекта правового акта о назначении публичных слушаний;

б) определяет председателя и секретаря публичных слушаний, ответственных за ведение протокола публичных слушаний (далее – протокол), ведение регистрации участников, а также выполнение иных мероприятий, необходимых для организации и проведения публичных слушаний;

в) при необходимости, с целью обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях, территория населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается в соответствии с законодательством Свердловской области исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения;

г) составляет план работы по подготовке и проведению публичных слушаний;

д) определяет перечень лиц, приглашаемых для выступлений на публичных слушаниях (далее – докладчики), и организует их выступления на собраниях жителей и в средствах массовой информации;

е) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана или проекта Правил землепользования и застройки поселения, а также, при необходимости, по иным вопросам, подлежащим обсуждению на публичных слушаниях;

ж) осуществляет иные мероприятия, необходимые для организации и проведения публичных слушаний в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

- Порядок организации проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется на основании Положения, утвержденного нормативно-правовым актом Думы Нижнесергинского городского поселения.

2.4 Главу 4 «Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности» дополнить статьей:

2.4.1. Муниципальный земельный контроль

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Нижнесергинского городского поселения осуществляется органами местного самоуправления поселения в соответствии с федеральным законодательством и в порядке, утверждённым решением Думы Нижнесергинского городского поселения

2.5 Главу 5 «Отдельные вопросы использования земель населенных пунктов поселения» дополнить статьей:

2.5.1. Запрещение самовольного строительства и самовольно установленных нестационарных (временных) объектов

- На территории Нижнесергинского городского поселения запрещается самовольное строительство и самовольное размещение нестационарных (временных) объектов.

- Капитальные самовольные строения и самовольно установленные временные (нестационарные) объекты подлежат сносу в соответствии с действующим законодательством в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Свердловской области, муниципальными правовыми актами поселения.

2.6 Статью 31. «Порядок установления линий градостроительного регулирования» дополнить следующими пунктами:

- На территории поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- а) красные линии;
- б) линии регулирования застройки;
- в) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
- г) границы санитарно-защитных зон промышленных предприятий;
- д) границы зон охраняемого природного ландшафта.

- Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности документация по планировке территории.

- Соблюдение красных линий учитывается при разработке проектной документации и является обязательным условием осуществления градостроительной деятельности на территории населённых пунктов поселения.

- Юридические и физические лица, допустившие размещение объектов недвижимости (в том числе и сооружения неотделенных частей зданий – лестницы, крыльца и т. д.) за пределами красных линий, обязаны в месячный срок за счет собственных средств устранить данные нарушения.

2.7 Статью 42. «Порядок выдачи разрешительной документации на размещение нестационарных (некапитальных) объектов» дополнить следующими пунктами:

- Общие требования, предъявляемые характеристикам нестационарных объектов:

а) требования к параметрам и конструктивным характеристикам некапитальных объектов;

б) требования к размещению некапитальных объектов;

в) требования к целевому (функциональному) назначению и требования к эксплуатации некапитальных объектов;

г) иные требования, установленные муниципальными правовыми актами Нижнесергинского муниципального района и Нижнесергинского городского поселения

- На территории поселения не допускается установка, ввод в эксплуатацию и эксплуатация нестационарных (временных) объектов, характеристики которых не соответствуют установленным требованиям.

- Требования к параметрам, конструктивным характеристикам и размещению нестационарных объектов:

а) Проектирование нестационарного объекта должно определять архитектурные, функционально-технологические и инженерно-технические решения, соответствующие действующим нормам и правилам, обеспечивающие надежность и безопасность таких объектов при их эксплуатации.

б) Установка нестационарных объектов на территории поселения осуществляется с учетом параметров застройки соответствующего элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) и должна обеспечивать оптимальную плотность их размещения. При этом вновь устанавливаемые нестационарные (временные) объекты одинакового назначения не должны размещаться на расстоянии ближе, чем сто метров от ранее установленных и введенных в эксплуатацию объектов.

- Нестационарные объекты, устанавливаемые, вводимые в эксплуатацию и эксплуатируемые на территории поселения, должны иметь характеристики и параметры, соответствующие следующим основным требованиям:

а) объект не должен иметь капитального фундамента и (или) подземных помещений, а также иных конструктивных элементов, позволяющих отнести такой объект к недвижимому имуществу;

б) объект должен иметь общую площадь не более семидесяти пяти квадратных метров, количество этажей не более чем один, высоту от уровня прилегающей территории не более пяти метров, высоту внутренних помещений не менее двух с половиной метров (за исключением сборно-разборных конструкций летних кафе, устанавливаемых в весенне-летний период).

- На территории поселения запрещается:

а) создание объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном для установки нестационарного объекта;

б) самовольное переоборудование (реконструкция) нестационарного объекта путем создания капитального фундамента, а также путем проведения иных строительных работ, влекущих изменение конструктивных характеристик и параметров временного объекта, в том числе влекущих возникновение конструктивных элементов объекта капитального строительства;

в) установка, ввод в эксплуатацию и эксплуатация нестационарных объектов в санитарно-защитных зонах, зонах охраны объектов культурного наследия, иных зонах с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено действующим законодательством и муниципальными правовыми актами поселения.

- Требования к архитектурному стилю, цветовому оформлению и материалам отделки фасадов нестационарных объектов:

а) Архитектурный стиль, цветовое оформление некапитального объекта и материалы отделки фасадов объекта должны соответствовать архитектурным

стилям соответствующей части застройки конкретного населённого пункта и определяются путем подготовки эскизного проекта объекта.

б) Разработанный эскизный проект нестационарного объекта подлежит предварительному согласованию с администрацией поселения и КАиГ.

- Требования к целевому (функциональному) назначению и эксплуатации нестационарных (временных) объектов:

а) Целевое (функциональное) назначение нестационарного объекта определяется лицом, заинтересованным в установке и (или) эксплуатации некапитального объекта, в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами поселения.

б) Эксплуатация нестационарного объекта на территории поселения допускается только при наличии правоустанавливающих документов на земельный участок и должна осуществляться в соответствии с его целевым (функциональным) назначением, определенным при согласовании установки объекта

- Порядок размещения и эксплуатации нестационарных объектов регулируется муниципальными правовыми актами Нижнесергинского муниципального района и Нижнесергинского городского поселения

3. В Том 2 «Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты г. Нижние Серги» настоящих Правил землепользования и застройки Нижнесергинского городского поселения внести следующие изменения:

3.1 Статья 3 «Градостроительные регламенты» раздел «Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» дополнить следующими пунктами:

- допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

- ограждения земельных участков со стороны улиц должны быть прозрачными, проветриваемыми. Высота ограждения, цвет должен быть однообразным на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы. Глухие заборы допускаются между соседними участками и домовладениями – не выше 1,5. Максимальная высота ограждения со стороны улицы – 1,5 м. Если дом принадлежит на праве собственности нескольким лицам и земельный участок находится в их общем пользовании, допускается выполнять ограждения внутри земельного участка из сетки или штакетника максимальной высотой – 1 м ;

- обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 метров в зависимости от степени огнестойкости зданий;

- обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние – не менее 5 м;

- минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов – 25 м;

- максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка, – 1,5 м;

- максимальная высота травяного покрова – 30 см;

- минимальное расстояние между стволами деревьев на землях общего пользования

– 5 м;

- размещение объектов индивидуального гаражного строительства возможно в форме гаражных объединений (блоков), надземные и подземные соответствующих следующим параметрам: размеры одного бокса гаража: ширина – не более 4 м, длина – не более 6 м, высота - не более 2 м.

В границах зоны застройки индивидуальными жилыми домами не допускается:

а) размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

б) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;

в) размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях;

г) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей;

3.2 Таблицу 3 «Ж-1 – зона жилых домов усадебного типа» дополнить:

- Максимальная площадь земельных участков в кварталах сложившейся застройки – 0,25 га;

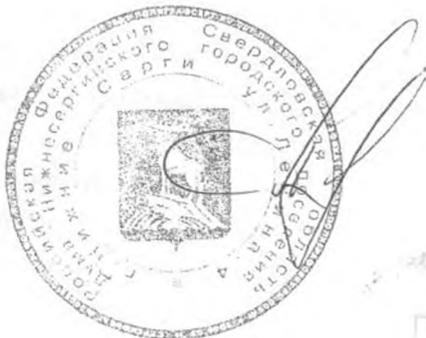
- Максимальная площадь земельных участков в новых кварталах свободных от застройки – 0,15 га.

4. Включить в перечень основных видов разрешённого использования жилой зоны Ж-2 на карте градостроительного зонирования г. Нижние Серги, установленных градостроительными регламентами, строительство отдельно – стоящих 2-х этажных индивидуальных жилых домов.

5. Опубликовать настоящее Решение и «Правила землепользования и застройки Нижнесергинского городского поселения» в газете «Новое время».

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по местному самоуправлению (Черткова А.Е.).

Глава Нижнесергинского  
городского поселения



А.М. Чашин

