



ТОЛЬЯТТИНСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

Самарская область, Тольятти

15.06.99. № 554

**О техническом задании на разработку
Правил застройки г.Тольятти**

Рассмотрев вопрос «О техническом задании на разработку Правил застройки г.Тольятти, городская Дума

решила:

1. Утвердить техническое задание на разработку Правил застройки г.Тольятти с внесением в него изменений, предложенных постоянной комиссией по градостроительству, экологии и земельным отношениям, аналитическим управлением и юридическим отделом городской Думы (Приложение № 1).

2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на комиссию по градостроительству, экологии и земельным отношениям (2-н Зыков Ю.Д.).

Мэр города

С.Ф.Жилкин

Председатель Думы

А.Н.Дроботов

Приложение № 1
к решению городской Думы
№ 554 от 16.06.99г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ на разработку Правил застройки г.Тольятти

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.

1.1. Район назначения	г.Тольятти
1.2. Заказчик	Департамент по строительству, архитектуре и энергетике мэрии
1.3. Генеральный разработчик	НИИПградостроительства г.Санкт-Петербург
1.4. Основание для разработки	Решение Тольяттинской городской Думы от «___» _____ 1999г.

2. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ РАЗРАБОТКИ

Правила застройки г.Тольятти призваны определять требования к организации городской среды, порядок реализации градостроительных решений, а также компетенцию, права и обязанности субъектов градостроительной деятельности, обеспечивая таким образом реализацию конституционных прав граждан на благоприятную среду обитания и учитывая положения федеральных и областных законодательных актов в области градостроительства.

3. СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Содержание и структура Правил застройки г.Тольятти

3.1. Общие положения

Термины и определения
Сфера применения документа
Отношения к иным нормативно-правовым актам

3.2. Объекты градостроительной деятельности

г.Тольятти и его пригородная зона:
основы регулирования градостроительной деятельности, границы города и прилегающих поселений, функциональное зонирование территории, зоны особого градостроительного регламента.

Отдельные территориально-имущественные комплексы (объемы недвижимости):

земельные участки,
градостроительные комплексы,
кондоминиумы,
объекты внешнего благоустройства,
опорные пункты геодезических сетей.

3.3. Субъекты градостроительной деятельности

Функции субъектов градостроительной деятельности.

Общие права и обязанности субъектов градостроительной деятельности.

Права и обязанности физических и юридических лиц:

собственник недвижимости,
арендатор недвижимости,
пользователь недвижимости.

Права и обязанности органов государственной власти и местного самоуправления:

городская Дума,
мэрия города,
орган архитектуры и градостроительства мэрии города,
органы территориального общественного самоуправления,
органы государственного контроля и надзора,
органы экспертизы,
органы лицензирования,
организации жилищно-коммунального и транспортного хозяйства,
строительные, изыскательские и пр. организации.

3.4. Документы, регулирующие градостроительную деятельность

Градостроительная документация

вид градостроительной документации,
порядок разработки, согласования и утверждения градостроительной документации,
порядок разработки, согласования и утверждения проекта межевания территории кварталов, микрорайонов и других элементов структуры городских и сельских поселений.

Индивидуальные акты градорегулирования

градостроительный паспорт объекта недвижимости,
сервитуты в области градостроительства,
разрешения на проведение топогеодезических, изыскательских, земляных, строительно-монтажных и пр. видов работ,
технические условия присоединения к инженерным сетям,
градостроительные договоры.

3.5. Требования к организации застройки территории города

Утвержденные положения основных градостроительных документов:

генеральный план,
план правового зонирования,
градостроительные регламенты зон.

Требования к размещению производственных и коммунальных объектов.

Требования к организации жилой застройки:

принципы размещения жилых образований и организаций жилой среды,
система культурно-бытового обслуживания,
транспортное обеспечение,
инженерное обеспечение,
охрана объектов истории и культуры,
благоустройство территории,
формирование архитектурно-художественного облика,
охрана среды,
учет потребностей малоподвижных групп населения.

Требования к застройке территорий, прилегающих к городским лесам.

Требования по защите от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

3.6. Порядок разрешения и осуществления строительства

Выделение участков под промышленное и гражданское строительство.

Выдача разрешений на строительство.

Изъятие участков.

Вынос в натуру границ землепользования, красные линии.

Выполнение топографо-геодезических работ и инженерно-геологических изысканий.

Осуществление жилищного и других видов строительства:

производственно-коммунальное строительство,

жилищное строительство и реконструкция,

гражданское строительство,

дачное и садовое строительство.

Примемка объектов в эксплуатацию.

3.7. Контроль за осуществлением градостроительной деятельности

Порядок осуществления контроля и полномочия территориальных органов местного самоуправления.

Санкции за нарушение градостроительного и земельного законодательства, правил застройки.

Компенсация вреда, причиненного в результате нарушений градостроительной деятельности.

Решение споров между субъектами градостроительной деятельности.

3.8. Финансирование градостроительной деятельности

Источники финансирования.

Использование средств федерального и областного бюджетов.

Использование средств местного бюджета.

Использование средств физических и юридических лиц.

Инвестиционный адресный перечень.

Инвестиционные конкурсы.

Инвестиционные договоры.

Средства экономического стимулирования градостроительной деятельности.

3.9. Участие населения в реализации градостроительной деятельности

Информирование населения о градостроительной деятельности.

Общественные обсуждения градостроительных решений.

Общественная экспертиза.

Профессионально-творческие объединения.

4. ПРАВИЛА ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ (ЗАСТРОЙКИ) ПОСЕЛЕНИЙ

4.1. Правила градорегулирования определяют порядок реализации компетенции субъектов градостроительной деятельности.

4.2. Правила градорегулирования включают:

- правила застройки земельных участков;
- правила разработки, согласования, утверждения, внесения изменений, хранения и использования градостроительной документации;
- правила разработки, согласования и утверждения градостроительных регламентов и внесения в них изменений;

- правила разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений;
- правила выполнения топографо-геодезических работ и инженерно-геологических изысканий;
- положение о государственном градостроительном кадастре;
- правила оформления градостроительного паспорта участка;
- правила разработки проектов и выноса в натуру красных линий;
- правила разработки и выноса в натуру границ землепользования;
- правила внешнего благоустройства;
- порядок проведения обсуждения разрабатываемой градостроительной документации различного вида с населением и участие граждан в принятии градостроительных решений;
- порядок установления границ территорий особого регулирования градостроительной деятельности;
- порядок предоставления и использования подземного пространства для целей градостроительства;
- порядок постановки (снятия) на государственный учет и охрану недвижимых объектов историко-культурного и природного наследия;
- правила разработки, согласования и утверждения зон охраны памятников истории, культуры и природы;
- другие правила, затрагивающие интересы физических и юридических лиц в сфере градостроительства;
- порядок установления границ территорий кондоминиумов.

5. УКАЗАНИЯ О РАЗРАБОТКЕ ТЕКСТОВОГО И ГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА.

Карта-схема правового зонирования территории города М 1:25000 или М 1:10000 представляет из себя графический документ, в котором нанесена следующая информация:

- а) границы градостроительных регламентов для зон общегородского и районных общественно-деловых центров, жилой застройки различного типа, оздоровительно-курортных территорий, промышленно-коммунально-хозяйственных территорий, территорий транспортно-коммуникационной структуры города (порты, вокзалы, защитные зоны магистралей общегородского значения и др.);
- б) сервитуты, т.е. застройки в условиях ограниченного права на использование участка для целей строительства, ремонта, эксплуатации коммуникаций и сооружений городской инженерно-транспортной структуры;
- в) зоны социальной активности (с выделением участков, сохраняемых в муниципальной собственности);
- г) охранные зоны исторической застройки и культурно-археологических ценностей;
- д) границы участков, регулируемых в целях охраны окружающей среды и экологической безопасности;
- е) резервные земли для перспективного использования;
- ж) застройка в условиях долгосрочной аренды земельных участков.

Основной текст «Правил», в том числе:

- а) перечень согласующих организаций (для всех видов проектной документации);
- б) форма градостроительного паспорта объекта недвижимости;
- в) перечень документов, представляемых для получения разрешения на строительство;
- г) форма договора о строительстве (реконструкции) индивидуального жилого дома;
- д) форма разрешения на строительство;
- е) акт приемки объекта в эксплуатацию;
- ж) форма протокола о нарушении градостроительного (земельного) законодательства;

з) порядок постановки (снятия) на государственный учет и охрану недвижимых объектов историко-культурного и природного наследия.

6. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРЕДОСТАВЛЯЕТ ЗАКАЗЧИК

Графический материал М 1:25000 или М 1:10000.

Действующие правила застройки

Устав города

Положение о порядке предоставления и изъятия земельных участков

И другие материалы по запросу разработчика.

7. СОГЛАСОВАНИЯ «ПРАВИЛ»

«Правила» подлежат согласованию с заинтересованными подразделениями мэрии, администрацией районов, органами государственного контроля и надзора.

Согласование осуществляет заказчик с привлечением автора разработки.

Защита в утверждающей инстанции возлагается на автора при содействии заказчика.

Председатель
городской Думы



А.Н.Дроботов