



РАСПОРЯЖЕНИЕ

ГЛАВЫ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

«08» июня 2017г.

г. Донецк

№160

«Об утверждении Порядка разработки и применения градостроительного обоснования размещения объектов строительства при предоставлении и изменении целевого назначения земельных участков для градостроительных целей на переходный период»

В целях урегулирования градостроительных норм, связанных с размещением объектов строительства при предоставлении и изменении целевого назначения земельных участков для градостроительных целей

РАСПОРЯЖАЮСЬ:

1. Утвердить Порядок разработки и применения градостроительного обоснования размещения объектов строительства при предоставлении и изменении целевого назначения земельных участков для градостроительных целей на переходный период (Приложение).

2. На переходный период, до разработки и утверждения в установленном порядке планов зонирования или детальных планов территории населенных пунктов, предоставление земельных участков из земель государственной или муниципальной собственности физическим и юридическим лицам в пользование для градостроительных целей, а также изменение целевого назначения земельного участка осуществлять на основании землеустроительной документации, разработанной с учетом утвержденного градостроительного обоснования размещения объекта строительства с соответствующими условиями и ограничениями застройки земельного участка.

3. Настоящее Распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

Глава
Донецкой Народной Республики



А.В. Захарченко

УТВЕРЖДЕНО
Распоряжением Главы
Донецкой Народной Республики
от 08.06.2017 №160

**Порядок
разработки и применения градостроительного обоснования размещения
объектов строительства при предоставлении и изменении целевого
назначения земельных участков для градостроительных целей
на переходный период**

1. Общие положения

1.1. Настоящий Порядок разработки и применения градостроительного обоснования размещения объектов строительства при предоставлении и изменении целевого назначения земельных участков для градостроительных целей на переходный период (далее – Порядок), в том числе при отсутствии утвержденной градостроительной документации, устанавливает требования к составу, содержанию градостроительного обоснования, единый порядок разработки градостроительного обоснования, его согласования, утверждения.

1.2. Требования настоящего Порядка обязательны для администраций городов и районов (местных администраций) Донецкой Народной Республики, заказчиков, инвесторов, проектировщиков, других юридических и физических лиц, которые осуществляют градостроительную деятельность на территории Донецкой Народной Республики.

Местные администрации выполняют полномочия и функции, предусмотренные настоящим Порядком, до вступления в силу закона Донецкой Народной Республики, регулирующего правовые основы деятельности местного самоуправления и формирования в установленном порядке соответствующих органов местного самоуправления.

1.3. Градостроительное обоснование – это вид градостроительной документации, которая разрабатывается в целях обоснования места размещения объекта строительства, и разделяется на:

градостроительное обоснование размещения строительного объекта, разрабатываемое в случае размещения объекта в условиях существующей застройки или на свободной от нее площадке при отсутствии утвержденной градостроительной документации (детальных планов, проектов застройки или реконструкции кварталов, микрорайонов и планов зонирования территории);

градостроительное обоснование внесения изменений в градостроительную документацию.

1.4. В градостроительном обосновании определяется комплекс условий и ограничений, а также устанавливаются предельные параметры объекта,

который может быть размещен на конкретном участке, разрабатываются возможные варианты территориального размещения этого объекта заданными параметрами или при необходимости обосновываются изменения соответствующей градостроительной документации.

1.5. Разработка градостроительного обоснования осуществляется комплексно, в границах планировочного образования (квартала, группы кварталов, микрорайона, промышленного узла) или в системе смежных территорий с учетом градостроительного значения объекта.

1.6. Градостроительное обоснование, после его утверждения в органах градостроительства и архитектуры местных администраций по месту нахождения объекта строительства (далее – органы градостроительства и архитектуры), входит в состав материалов проекта отвода земельного участка и является основанием для принятия соответствующего решения местными администрациями по месту нахождения объекта строительства о предоставлении разрешения на отвод земельного участка для строительства объекта.

1.7. Градостроительное обоснование разрабатывается по заказу местных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, других юридических и физических лиц. Вид и цель градостроительного обоснования (размещение объекта строительства или изменение целевого назначения земельного участка для градостроительных целей) определяется органом градостроительства и архитектуры.

1.8. Градостроительное обоснование размещения строительного объекта в существующей застройке разрабатывается проектными организациями, имеющими соответствующее разрешение на выполнение проектных работ.

2. Состав, содержание и разработка градостроительного обоснования размещения объекта строительства

2.1. Градостроительное обоснование состоит из текстовой и графической частей, состав и содержание которых определяется в зависимости от вида градостроительного обоснования и его цели.

2.2. Текстовая часть градостроительного обоснования содержит:

2.2.1. Основания для разработки (задание, утвержденное органом градостроительства и архитектуры);

2.2.2. Характеристику местоположения объекта, проектируемого в пределах населенного пункта, жилого района, квартала (микрорайона);

2.2.3. Характеристику имеющейся градостроительной документации (в случае необходимости);

2.2.4. Анализ современного состояния территории и сооружений, который включает:

характеристику существующей застройки, ее перспективное развитие и использования территорий;

характеристику инженерно-транспортной инфраструктуры;

технико-экономическую характеристику объекта, анализ технологических процессов на производстве (в случае необходимости);

характеристику объектов культурного наследия (в случае расположения объекта в границах зон охраны памятников культурного наследия);

информацию относительно инженерно-строительных и экологических условий района строительства;

предложения по внесению изменений в градостроительную документацию или размещению отдельного объекта;

выводы градостроительного обоснования.

2.3. В составе графической части градостроительного обоснования в зависимости от цели и вида объекта разрабатываются:

ситуационная схема расположения объекта в населенном пункте или на другой территории, масштаб генерального плана или без масштаба;

план района, квартала современного использования территории объекта с определением зоны его влияния, планировочных, санитарно-охранных ограничений, зон памятников культурного наследия (на выкопировке с топографо-геодезического плана квартала, местоположения объекта архитектуры с нанесенными действующими красными линиями улиц) в масштабе 1:1000, 1:2000;

предложения по внесению изменений в градостроительную документацию, касающиеся предложенного использования земельного участка, местоположения объекта и его параметров с определением площади, подлежащей застройке (масштаб 1:1000, 1:2000);

предложения по изменению красных линий или других элементов поперечных профилей улиц в районе расположения объекта (для градостроительного обоснования по внесению изменений в градостроительную документацию).

3. Градостроительное обоснование размещения объекта строительства

3.1. Градостроительное обоснование размещения объекта строительства определяет возможные варианты его территориального размещения и его параметры (параметры отдельного жилого дома, общественного учреждения, предприятия обслуживания, производственного, инженерно-транспортного сооружения и т.д.) на определенном земельном участке.

3.2. Градостроительное обоснование определения вариантов территориального размещения объекта содержит расчеты наличия в кварталах,

микрорайонах территорий, пригодных для размещения этого объекта с учетом намеченного вида использования, предельных параметров застройки, обоснованной потребности в площади земельного участка.

3.3. В градостроительном обосновании размещения объекта строительства в квартале существующей застройки определяются допустимые предельные параметры объекта: этажность, общая площадь, численность жителей (для жилого дома) или другие соответствующие расчетные показатели.

3.4. Градостроительное обоснование включает схемы, чертежи и расчеты, которые определяют:

возможность размещения или расширения объекта градостроительства и его параметры;

условия увязки его архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решения, системы обслуживания, инженерных коммуникаций, транспортного обслуживания и благоустройства с существующей застройкой квартала (группы кварталов) с соблюдением действующих нормативных документов.

3.5. Выводы градостроительного обоснования размещения объекта строительства содержат:

3.5.1. Предельные расстояния от объекта градостроительства до красных линий, границ смежных участков, существующих домов и сооружений, других планировочных ограничений;

3.5.2. Предельно допустимую этажность (высоту) зданий и сооружений и другие расчетные показатели;

3.5.3. Условия использования первых и цокольных этажей и подвалов, подземного пространства (в соответствии с предложениями или решениями местных администраций);

3.5.4. Требования к созданию новых или расширению существующих объектов обслуживания населения;

3.5.5. Требования к упорядочению дорог и подъездов к зданиям и сооружениям, местам парковки транспортных средств;

3.5.6. Сведения об историко-культурной и архитектурной ценности объекта (в случае его расширения или надстройки);

3.5.7. Требования к оценке влияния объекта на окружающую природную среду (для строительства объекта промышленного или коммунального назначения);

3.5.8. Условия обеспечения санитарно-гигиенических и экологических требований;

3.5.9. Сведения относительно границ: зон охраны территории памятников, исторических ареалов населенных пунктов и охраняемых археологических территорий, а также требования оценки влияния объекта на сохранение традиционного характера среды исторического населенного пункта;

3.5.10. Другие особые условия и требования (в случае необходимости).

4. Порядок согласования и утверждения градостроительного обоснования объекта строительства

4.1. Градостроительное обоснование определения параметров отдельного объекта строительства, выполняется как отдельная работа, а также в составе эскизного проекта.

4.2. Градостроительное обоснование размещения объекта строительства является основным материалом согласования местоположения объекта и согласовывается со следующими органами по месту нахождения объекта:

органом в сфере градостроительства и архитектуры;

органом в сфере земельных ресурсов;

органом в сфере охраны окружающей среды;

органом в сфере государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

органом в сфере охраны и использования памятников истории и культуры.

Градостроительное обоснование размещения объекта строительства утверждается местной администрацией.

Градостроительное обоснование размещения объектов строительства 4,5 категорий сложности подлежит обязательному дополнительному согласованию Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики.

4.3. Градостроительное обоснование места размещения объекта, который планируется разместить в зоне охраны памятника архитектуры и градостроительства республиканского значения, согласовывается с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики и со специально уполномоченными органами охраны и использования памятников истории и культуры Министерства культуры Донецкой Народной Республики.

5. Градостроительное обоснование внесения изменений в градостроительную документацию

5.1. Градостроительное обоснование внесения изменений в соответствующую градостроительную документацию определяет целесообразность изменения функционального или целевого назначения территории (объекта), изменения в транспортно-планировочном решении отдельных элементов магистральной сети города, транспортного обслуживания объектов и соответствующей корректировки красных линий, размещения объекта градостроительства, не предусмотренного действующей градостроительной документацией.

5.2. Содержание этого вида градостроительного обоснования в зависимости от заданий включает:

анализ нормативных правовых условий и выводы о возможности и целесообразности изменения функционального или целевого назначения территории, корректировки красных линий отдельных улиц и дорог;

графические материалы, предложения и расчеты, касающиеся изменения функционального или целевого назначения территории, прокладки инженерных сетей, обеспечения функционирования транспортной сети населенного пункта или района, организации транспортного движения с учетом безопасной эксплуатации существующих зданий.

5.3. Выводы градостроительного обоснования внесения изменений в градостроительную документацию содержат:

5.3.1. Целесообразность изменения функционального и целевого назначения территории;

5.3.2. Предложения по использованию территорий и корректировки красных линий отдельных улиц и дорог;

5.3.3. Градостроительные условия использования и застройки соответствующих территорий и объектов;

При размещении объекта градостроительства, не предусмотренного действующей градостроительной документацией, состав текстовой и графической частей градостроительного обоснования принимается в соответствии с пунктами 2.2, 2.3 настоящего Порядка.

6. Порядок согласования и утверждения градостроительного обоснования, изменений в градостроительную документацию

6.1. Градостроительное обоснование, изменения в градостроительную документацию (детального плана, проекта застройки, и т.д.), предварительно рассматривает орган градостроительства и архитектуры и выносит заключение о возможности утверждения изменений градостроительной документации местной администрации.

6.2. Градостроительное обоснование, изменения в градостроительную документацию после их утверждения в органах градостроительства и архитектуры становятся неотъемлемой частью соответствующей градостроительной документации.

6.3. Градостроительное обоснование, изменения в конкретный вид градостроительной документации для населенного пункта, как правило, разрабатываются организацией-разработчиком этой документации, а в случае разработки другой организацией согласовываются с указанной организацией.

6.4. Градостроительное обоснование, изменения в градостроительную документацию при планируемом размещении объекта, или изменении вида функционального его использования в зоне охраны памятников архитектуры и

градостроительства республиканского значения, рассматриваются на Градостроительном совете и утверждаются органом местной администрации Донецкой Народной Республики.

7. Заключительные положения

7.1. Организацию согласования градостроительного обоснования обеспечивает заказчик. Заказчик на договорных началах может поручить сбор исходных данных и согласование градостроительного обоснования проектировщику. Проектировщик обязан принимать участие в процессе защиты предложенных им решений.

7.2. Градостроительное обоснование подготавливают в трех экземплярах. Первый экземпляр выдается заказчику, второй – остается у проектировщика, третий – регистрируется и сохраняется в архиве органа градостроительства и архитектуры.

Дополнительные экземпляры градостроительного обоснования по требованию заказчика подготавливают за отдельную плату.

7.3. Финансирование работ по изготовлению градостроительного обоснования, изменений в градостроительную документацию может осуществляться как за счет бюджетных средств, так и за счет средств юридических и физических лиц.