



**СОВЕТ МИНИСТРОВ
ЛУГАНСКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 31 января 2017 года № 33/17

г. Луганск

**Об утверждении порядка
предоставления градостроительных условий и ограничений
застройки земельного участка**

С целью обязательного учета при отведении земельного участка и/или проектировании объекта строительства градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка, определения процедуры предоставления градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка, в соответствии со статьями 28, 41 Закона Луганской Народной Республики от 25.06.2014 № 14-І «О системе исполнительных органов государственной власти Луганской Народной Республики» (с изменениями), Совет Министров Луганской Народной Республики постановляет:

1. Утвердить прилагаемый порядок предоставления градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка.

2. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Совета Министров
Луганской Народной Республики

С.И. Козлов

УТВЕРЖДЕН

постановлением Совета Министров
Луганской Народной Республики
от 31 января 2017 года № 33/17

ПОРЯДОК предоставления градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка

I. Общие положения

1.1. Настоящий порядок определяет процедуру предоставления градостроительных условий и ограничений застройки земельного участка (далее – Порядок).

1.2. В Порядке приведенные ниже термины употребляются в таком значении:

1) генеральный план населенного пункта – градостроительная документация, определяющая принципиальные решения развития, планирования, застройки и иного использования территории населенного пункта;

2) градостроительная документация – утвержденные текстовые и графические материалы, которыми регулируются планирование, застройка и другое использование территорий;

3) градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка (далее – градостроительные условия и ограничения) – документ, содержащий комплекс планировочных и архитектурных требований к проектированию и строительству по этажности и плотности застройки земельного участка, отступлений домов и сооружений от красных линий, границ земельного участка, его благоустройства и озеленения, иные требования к объектам строительства, установленные законодательством Луганской Народной Республики и градостроительной документацией;

4) градостроительный расчет – расчет по предельно допустимым параметрам застройки, условия увязки архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решения, системы обслуживания, инженерных коммуникаций, транспортного обслуживания и благоустройства с существующей застройкой с соблюдением действующих нормативных документов;

5) детальный план территории – градостроительная документация, определяющая планировочную организацию и развитие территории;

6) заказчик – физическое или юридическое лицо, которое имеет в собственности или в пользовании земельный участок (или заключает договор на проектирование, строительство, осуществление авторского надзора),

организует, финансирует строительство и подает указанные в настоящем Порядке документы для осуществления строительства или изменения (в том числе путем сноса) объекта строительства;

7) объекты строительства – дома, здания, сооружения любого назначения, их комплексы, линейные объекты инженерно-транспортной инфраструктуры;

8) план зонирования территории (зонинг) – градостроительная документация, определяющая условия и ограничения использования территории для градостроительных потребностей в границах определенных зон;

9) технические условия – комплекс условий и требований к инженерному обеспечению объекта строительства, которые должны соответствовать его расчетным параметрам, в частности по водо-, тепло-, энерго- и газоснабжению, канализации, радиофикации, наружному освещению, отведению ливневых вод, телефонизации, телекоммуникации, диспетчеризации, пожарной и техногенной безопасности.

1.3. Градостроительные условия и ограничения действуют до завершения строительства объекта независимо от изменения заказчика.

Изменения в градостроительные условия и ограничения могут вноситься только по согласию заказчика.

1.4. Действие предоставленных градостроительных условий и ограничений не может быть прекращено в связи с началом разработки, внесения изменений или обновления градостроительной документации на местном уровне.

1.5. Задание на проектирование объектов строительства составляется и утверждается заказчиком по согласованию с проектировщиком.

Задание на проектирование определяет обоснованные требования заказчика к планировочным, архитектурным, инженерным и технологическим решениям объекта строительства, его основным параметрам, стоимости и организации его строительства и составляется с учетом технических условий, градостроительных условий и ограничений.

Составление задания на проектирование с отклонением от градостроительных условий и ограничений не допускается.

1.6. Форма градостроительных условий и ограничений приведена в приложении № 1.

1.7. Перечень объектов строительства, для проектирования которых градостроительные условия и ограничения не предоставляются, приведен в приложении № 2.

II. Порядок предоставления градостроительных условий и ограничений

2.1. Градостроительные условия и ограничения являются основной составляющей исходных данных на проектирование объектов строительства.

Градостроительные условия и ограничения предоставляются структурным подразделением администрации города и/или района Луганской Народной Республики по вопросам градостроительства и архитектуры (далее – структурное подразделение по вопросам градостроительства и архитектуры) на бесплатной основе в течение 14 рабочих дней со дня регистрации соответствующего заявления вместе с документами, предусмотренными пунктом 2.2 этого раздела.

2.2. Для получения градостроительных условий и ограничений заказчик (или уполномоченное им лицо, на основании доверенности) обращается в соответствующую администрацию города и/или района Луганской Народной Республики (далее – администрация) с заявлением в произвольной форме, к которому прилагаются следующие документы:

- заверенная в установленном порядке копия документа о праве собственности (пользования) земельным участком;

- ситуационный план (ситуационная схема) местонахождения земельного участка (без масштаба);

- выкопировка из дежурного кадастрового плана по материалам кадастровой съемки (ситуационный план земельного участка по материалам геодезической съемки) в масштабе 1:2000 (при наличии);

- выписка из Государственного земельного кадастра о земельном участке;

- выкопировка из дежурного кадастрового плана по материалам кадастровой съемки (ситуационный план земельного участка по материалам геодезической съемки) в масштабе 1:50 – 1:50000;

- актуальное фото земельного участка с прилегающей территорией (один или несколько снимков, которые дают представление о земельном участке и окружающей застройке);

- градостроительный расчет с технико-экономическими показателями планируемого объекта строительства.

2.3. В случае реконструкции, реставрации или капитального ремонта объектов строительства без изменения внешних геометрических размеров их фундаментов в плане, реконструкции или капитального ремонта автомобильных дорог, железнодорожных путей, линий электропередач, связи, трубопроводов, других линейных коммуникаций в пределах земель их размещения, а также комплексной реконструкции кварталов (микрорайонов) устаревшего жилого фонда и нового строительства объектов инженерно-транспортной инфраструктуры в соответствии с градостроительной документацией по заказу органов государственной власти и органов местного самоуправления на соответствующих землях государственной или

муниципальной (коммунальной) собственности, градостроительные условия и ограничения могут быть выданы при отсутствии документа, удостоверяющего право собственности или пользования земельным участком.

2.4. Рассмотрение заявления, предоставление градостроительных условий и ограничений или принятие решения об отказе в их выдаче осуществляется структурным подразделением по вопросам градостроительства и архитектуры.

2.5. Основанием для отказа в выдаче градостроительных условий и ограничений является несоответствие намерений застройки земельного участка положениям генерального плана населенного пункта, другой градостроительной документации, а также подача неполных или недостоверных данных, определенных пунктом 2.2 этого раздела.

2.6. Отказ в выдаче градостроительных условий и ограничений или внесение изменений в них с соответствующим обоснованием предоставляется структурным подразделением по вопросам градостроительства и архитектуры в срок, определенный пунктом 2.1 настоящего раздела.

2.7. Градостроительные условия и ограничения составляются в двух экземплярах. Первый экземпляр предоставляется заказчику, а второй хранится в структурном подразделении по вопросам градостроительства и архитектуры с дальнейшим внесением градостроительных условий и ограничений в градостроительный кадастр.

2.8. В случае утери оригинала градостроительных условий и ограничений, их заверенная в установленном порядке копия предоставляется структурным подразделением по вопросам градостроительства и архитектуры в течение 7 рабочих дней со дня регистрации соответствующего заявления.

III. Состав и содержание градостроительных условий и ограничений

3.1. Градостроительные условия и ограничения состоят из текстовой и графической части.

3.2. Текстовая часть градостроительных условий и ограничений включает разделы:

«Общие данные»;

«Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка».

3.3. Раздел «Общие данные» содержит:

- а) название объекта строительства;
- б) информацию о заказчике;
- в) намерения застройки;

- г) адрес строительства или месторасположения объекта;
- д) документ, подтверждающий право собственности или пользования земельным участком (кроме случаев, предусмотренных пунктом 2.3 раздела II настоящего Порядка);
- е) площадь земельного участка;
- ж) целевое назначение (категорию) земельного участка;
- з) ссылки на градостроительную документацию: генеральный план населенного пункта, план зонирования территории (зонинг), детальный план территории и решение об их утверждении (при наличии);
- к) функциональное назначение (вид разрешенного использования) земельного участка;
- л) основные технико-экономические показатели объекта строительства.

3.4. Раздел «Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка» содержит:

- а) предельно допустимую высоту зданий и сооружений;
- б) максимально допустимый процент застройки земельного участка;
- в) максимально допустимую плотность населения (для жилой застройки);
- г) расстояние от объекта, который проектируется, до границ красных линий и линий регулирования застройки;
- д) планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные и иные охраняемые зоны);
- е) минимально допустимые расстояния от объектов, которые проектируются, к существующим зданиям и сооружениям;
- ж) охраняемые зоны инженерных коммуникаций;
- з) требования о необходимости проведения инженерных изысканий;
- к) требования по благоустройству территории;
- л) обеспечение условий транспортно-пешеходной связи;
- м) требования к наличию мест для постоянного хранения автотранспорта;
- н) требования по охране культурного наследия;
- п) требования по созданию беспрепятственной жизненной среды для лиц с ограниченными физическими возможностями и других маломобильных групп населения;
- р) требования к архитектурным и инженерным решениям.

3.5. Графическая часть градостроительных условий и ограничений содержит:

- а) выписку из Государственного земельного кадастра о земельном участке (предоставляется заказчиком);
- б) выкопировку из дежурного кадастрового плана по материалам кадастровой съемки (ситуационный план земельного участка по материалам геодезической съемки) в масштабе 1:50 – 1:50000 (предоставляется заказчиком);

в) ситуационный план (ситуационную схему) местонахождения земельного участка (без масштаба), который (которая) предоставляется заказчиком;

г) выкопировку из дежурного кадастрового плана по материалам кадастровой съемки (ситуационный план земельного участка по материалам геодезической съемки) в масштабе 1:2000 (при наличии), также предоставляемые заказчиком;

д) выкопировку из градостроительной документации (при наличии).

Исполняющий обязанности
Министра Совета Министров
Луганской Народной Республики

Н.И. Хоршева

Приложение № 1
к порядку предоставления
градостроительных условий и
ограничений застройки земельного
участка

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка

_____ (адрес или месторасположение земельного участка)

Общие данные:

Название объекта строительства _____

Информация о заказчике _____

Намерения застройки _____

Адрес строительства или месторасположение объекта _____

Документ, подтверждающий право собственности или пользования земельным
участком _____

Площадь земельного участка _____ гектаров

Целевое назначение (категория) земельного участка

Ссылка на градостроительную документацию: генеральный план населенного
пункта, план зонирования территории (зонинг), детальный план территории и
решение об их утверждении (при наличии)

Функциональное назначение (вид разрешенного использования) земельного
участка _____

Основные технико-экономические показатели объекта строительства _____

Градостроительные условия и ограничения застройки земельного участка:

Предельно допустимая высота зданий и сооружений

Максимально допустимый процент застройки земельного участка _____

Максимально допустимая плотность населения (для жилой застройки) _____

Расстояние от объекта, который проектируется, до границ красных линий и линий регулирования застройки _____

Планировочные ограничения (зоны охраны памятников культурного наследия, зоны охраняемого ландшафта, границы исторических ареалов, прибрежные защитные полосы, санитарно-защитные и иные охраняемые зоны) _____

Минимально допустимые расстояния от объектов, которые проектируются, до существующих зданий и сооружений _____

Охраняемые зоны инженерных коммуникаций _____

Требования о необходимости проведения инженерных изысканий _____

Требования по благоустройству _____

Обеспечение условий транспортно-пешеходной связи _____

Требования к наличию мест для постоянного хранения автотранспорта _____

Требования по охране культурного наследия _____

Требования по созданию беспрепятственной жизненной среды для лиц с ограниченными физическими возможностями и других маломобильных групп населения _____

Требования к архитектурным и инженерным решениям _____

(инициалы и фамилия руководителя
структурного подразделения по вопросам
градостроительства и архитектуры)

(подпись, дата)

М.П.

**Перечень объектов строительства, для проектирования которых
градостроительные условия и ограничения не предоставляются**

1. Техническое переоснащение единиц и узлов технологического оборудования, систем управления и автоматизации, которые морально устарели и у которых исчерпан технический ресурс, в существующих цехах, помещениях (без перепрофилирования, технического переоснащения объектов и предприятия в целом).
2. Объекты производственной мощности горных предприятий и бурение скважин по добыче природных ресурсов за границами населенных пунктов.
3. Артезианские скважины, скважины и бюветы.
4. Устройство систем отопления, вентиляции, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения (включая специальное), силовых и слаботочных систем, обеспечивающих потребность основного функционального назначения зданий и сооружений.
5. Реконструкция производственных сооружений и инженерных сетей, в том числе вспомогательных производств, принадлежащих предприятиям, без перепрофилирования и изменения внешних геометрических параметров.
6. Реконструкция автономных котельных установок (крышных, встроенных, пристроенных и отдельностоящих) с их инженерным обеспечением, трансформаторные подстанции и их инженерное обеспечение (без изменения внешних геометрических параметров).
7. Реконструкция водозащитных дамб, каналов, береговых укреплений (за исключением водоемов – источников хозяйственно-питьевого водоснабжения) с элементами благоустройства (переезды, эксплуатационные дороги) и гидротехнических сооружений на дамбах и каналах (водовыпуски, шлюзы-регуляторы, трубопереезды и т. п.).
8. Реконструкция, техническое переоснащение существующих путей, земляного полотна, зданий и сооружений путевого хозяйства, которые выполняются в границах установленной полосы отвода (без изменения внешних геометрических параметров).

9. Реконструкция железнодорожных пассажирских платформ, постов на железнодорожных переездах (без изменения внешних геометрических параметров).

10. Размещение оборудования или вспомогательных сооружений транспортной инфраструктуры (автомобильного хозяйства, метрополитенов, железнодорожного транспорта) в границах отвода земельных участков без изменения целевого назначения (категории) земельного участка и функционального назначения (вида разрешенного использования) земельного участка.

11. Реконструкция автомобильных дорог общего пользования IV-V категорий, улиц и дорог местного значения в населенных пунктах, а также сооружений на них, которые выполняются в границах существующей полосы отвода с целью улучшения материалов покрытия, транспортно-эксплуатационных характеристик дороги и искусственных сооружений, где технические характеристики, геометрические параметры дороги и искусственные сооружения на них отвечают нормативным требованиям принятой категории дороги.

12. Обустройство автомобильных дорог элементами благоустройства (съезды, переходно-скоростные полосы, автобусные остановки, автопавильоны, билетные кассы, площадки для остановок автотранспорта, пешеходные переходы, кроме тех, что устраиваются на разных уровнях с проезжей частью дороги), устройства систем сигнализации и регулирования дорожного движения, освещение аварийно опасных участков и искусственных сооружений.

13. Размещение временных сооружений, устройство уличной рекламы из легких конструкций, ограждение территорий и участков.

14. Реконструкция подземных, надземных и воздушных инженерных сетей и сооружений к этим сетям в границах отвода земельных участков (без изменения целевого назначения (категории) земельного участка и функционального назначения (вида разрешенного использования) земельного участка, без изменения внешних геометрических параметров).

15. Дооборудование зданий существующих предприятий приемо-передающими устройствами и оборудованием: спутниковой, радиорелейной, подвижной (мобильной) и фиксированной (стационарной) связи, кабельными и волоконно-оптическими линиями связи внутризоновой телефонной сети, узлами доступа к общим информационным сетям, специальными системами защиты информации; дооборудование и модернизация автоматических систем управления технологическими процессами и средствами учета (без изменения внешних геометрических параметров).

16. Замена воздушных линий связи на кабельные, размещаемые в кабельной канализации электросвязи, коллекторах и тоннелях.

17. Установка малых архитектурных форм, реконструкция элементов благоустройства без сноса (перенесения) других сооружений или коммуникаций.

18. Детские и спортивные площадки, предусмотренные градостроительной документацией, все типы озеленения, благоустройство придомовых территорий.

19. Строительство объектов сотовой связи и их внешних инженерных сетей осуществляется при условии их соответствия действующим санитарным и строительным нормам и правилам, архитектурно-планировочным требованиям, которые определяются структурным подразделением по вопросам градостроительства и архитектуры администрации города и/или района Луганской Народной Республики с учетом красных линий и линий регулирования застройки.

По типовым техническим решениям объекты сотовой связи делятся:

1) на объекты, которые строятся в существующих приспособленных, встроенно-пристроенных помещениях и помещениях контейнерного типа с установкой оборудования связи, использованием легких трубостоек для крепления антенно-фидерных устройств (далее - АФУ), установленных на существующих зданиях, производственных сооружениях, металлических и кирпичных трубах;

2) такие же объекты с установкой на существующих зданиях малогабаритных (до 30 м) мачт облегченной конструкции для крепления АФУ;

3) наземные мачты с оттяжками и башни для крепления АФУ с установкой оборудования связи в существующих приспособленных, встроенно-пристроенных помещениях и помещениях контейнерного типа.

20. Установление объектов контейнерного типа, возведение которых не требует выполнения работ по устройству фундаментов, фиксированной, мобильной связи, эфирного телевидения и сетей беспроводного доступа в границах отвода земельных участков без изменения целевого назначения (категории) земельного участка и функционального назначения (вида разрешенного использования) земельного участка, при соблюдении действующих строительных норм и правил.

21. Строительство линейных инженерных магистралей, сетей и сооружений за границами населенных пунктов.

22. Устройство сооружений для размещения кабельных и волоконно-оптических линий связи общего назначения согласно градостроительной документации.

23. Строительство индивидуального (усадебного) жилого, садового, дачного дома не выше двух этажей (без учета мансардного) площадью до 300 квадратных метров, хозяйственных (приусадебных) зданий и сооружений, гаражей, элементов инженерной защиты, благоустройства и озеленения в границах отвода земельных участков без изменения целевого назначения (категории) земельного участка и функционального назначения (вида разрешенного использования) земельного участка, которое определяется строительным паспортом земельного участка, кроме проектной документации на строительство группы домов (два дома и больше).

24. Реконструкция жилых и нежилых помещений без изменения их внешней конфигурации, устройство в существующих жилых домах, административно-бытовых зданиях предприятий и общественных зданиях встроенных помещений общественного назначения.

25. Наружная отделка зданий и сооружений (антенны, кондиционеры, вытяжки и т. п.), внутренняя отделка.

26. Реставрация, капитальный ремонт зданий и сооружений и перепланировка помещений.

27. Устройство средств беспрепятственного доступа людей с ограниченными физическими возможностями к объектам жилого и общественного назначения.