

**АДМИНИСТРАЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА**

НОРМИРОВАНИЕ И СТАНДАРТИЗАЦИЯ

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ

**Порядок предпроектной
и проектной подготовки строительства
в Московской области**

ТСН ППС-99 МО

ТСН 11-303-2001 Московской области

Утверждены распоряжением
Минмособлстроя от 17.12.99 № 339
в соответствии с постановлением
Правительства Московской области
от 13.04.98 №38/11

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

МОСКВА 2000 г

Разработаны: Главным управлением архитектуры и градостроительства (Фролов А.Е., Зубахин В.Ф., Новоселов Ю.А., Ефимова Л.В.); ГУП НИиПИ градостроительства (Климова С.П., Шавшуков В.В., Любимов В.М., Кадышев Г.И., Цейкинская А.И., Глухов А.И., Данилычев И.А., Королев А.В., Gladunov A.I.); Акционерным обществом открытого типа «ГУКС» (Еременко А.И., Хохлов В.В.); главным архитектором Мытищинского района (Мухтаров Р.Х.);

при участии: начальника управления инженерных и научно-технических программ Минмособлстроя (Захаров И.Б.), главного архитектора Одинцовского района (Жданов А.П.); главного архитектора Ступинского района (Володин С.В.); руководителя АГМ института Мосгражданпроект (Александров В.В.); заместитель председателя Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Московской области (Мартьянов В.В.), зам. начальника отдела (Готовкин Б.М.), главного специалиста (Полянская Л.И.); зам. начальника лицензионно-экспертного управления Московской области (Мищерин В.И.); начальника отдела Государственного Комитета по охране окружающей среды Московской области (Иванов В.А.); зам. начальника Главного управления Государственного архитектурно-строительного надзора Московской области (Егорычев Е.Л.); начальника отдела Центра Государственного санитарно-эпидемиологического надзора Московской области (Рябова В.И.); начальника ТПМ Ленинского района (Самарин С.А.).

СОДЕРЖАНИЕ

Введение. 3
1. Область применения. 3
2. Общие положения. 3
3. Подготовка исходно-разрешительной документации для строительства, капитального ремонта зданий и сооружений на территории муниципальных образований Московской области. 5
4. Градостроительная документация. 10
4.1. Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий области, городских и сельских поселений, других муниципальных образований. 10
4.2. Градостроительная документация о застройке территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований. 11
4.3. Другие виды градостроительной документации. 11
4.4. Организация разработки, согласования и утверждения градостроительной документации. 11
4.5. Государственная экспертиза градостроительной документации. 13
5. Проектная документация. Состав, содержание и порядок согласования. 13
6. Выдача разрешения на строительство. 17
7. Законодательные, правовые и нормативные акты и документы, определяющие порядок предпроектной и проектной подготовки строительства на 01.07.99г. и используемые в настоящих ТСН. Использование научных трудов и публикаций. 18
Приложение 1 Ходатайство (декларация) о намерениях инвестора (заказчика) 20
Приложение 2 Порядок подготовки исходно-разрешительной документации на размещение объекта строительства (капитальный ремонт) при наличии разработанной и утвержденной градостроительной документации. 21

Приложение 3 Порядок подготовки исходно-разрешительной документации на размещение объекта строительства (капитальный ремонт) при отсутствии разработанной и утвержденной градостроительной документации. 23
Приложение 4 Форма градостроительного заключения на размещение объекта строительства в соответствии с градостроительной документацией. 25
Приложение 5 Форма проекта постановления Главы муниципального образования «О размещении (предварительном размещении) объекта строительства». 29
Приложение 6 Форма протокола Комиссии по согласованию технических условий на присоединение объекта строительства к источникам энергоснабжения, инженерным сетям и коммуникациям, по обоснованию площадок и участков трасс для строительства инженерных сетей и сооружений. 30
Приложение 7 Форма архитектурно- планировочного задания на разработку проектной документации. 32
Приложение 8 Форма градостроительного заключения на размещение объекта строительства в Московской области. 37
Приложение 9 Форма проекта постановления Главы муниципального образования «о предоставлении земельного участка». 39
Приложение 10 Форма разрешения на строительство
Приложение 11 Перечень основных документов, предоставляемых заказчиком (инвестором, застройщиком) в органы Госархстройнадзора Московской области одновременно с заявлением на регистрацию объекта строительства. 42

Московская область	ТСН ППС-99 МО
Территориальные строительные нормы	
Порядок предпроектной и проектной подготовки строительства в Московской области	
Дата введения 10.01.2000	

Введение

Территориальные строительные нормы Московской области, регламентирующие предпроектную и проектную подготовку объектов строительства в Московской области, разработаны в соответствии с законодательством Российской Федерации и Московской области, постановлениями и распоряжениями правительства Московской области по градостроительству, экологии, земельным отношениям, инвестированию и строительству, проектированию, использованию и охране земель, взаимодействию органов государственной власти, органов местного самоуправления в этих вопросах и на основе обобщения позитивного опыта предпроектной и проектной подготовки и осуществления строительства в Московской области.

Территориальные строительные нормы (ТСН) разработаны с целью обобщения разрозненных нормативных документов, совершенствования и упрощения действующего порядка предпроектной и проектной подготовки строительства объектов в Московской области, сокращения сроков и количества согласований, а также повышения качества исходно-разрешительной и распорядительной документации.

Настоящие ТСН конкретизируют и развивают основные положения действующих федеральных и территориальных норм и правил, и направлены на обеспечение рациональной организации территории, эффективного использования и охраны земель.

1. Область применения

1.1. Настоящие ТСН устанавливают порядок предпроектной и проектной подготовки строительства*) капитального ремонта на территории Московской области с учетом особенностей ведения инвестиционной деятельности на территории городских и сельских поселений, межселенных территориях и в зонах особого правового режима использования территории (9)**) и особого регулирования градостроительной деятельности (3).

*) Здесь и далее понятие «строительство» включает новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение.

**) Здесь и далее ссылка на документ, представленный в главе 7 настоящих ТСН.

1.2. Положения настоящих ТСН обязательны для государственных органов и органов местного самоуправления юридических лиц и граждан, осуществляющих на территории Московской области деятельность по градостроительному планированию развития территорий и поселений, определению видов использования земельных участков, проектированию, строительству, реконструкции и капитальному ремонту объектов недвижимости, разработке и согласованию проектной документации.

1.3. Порядок разработки и согласования градостроительной и проектной документации в полном объеме, обоснование инвестиций в строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов недвижимости устанавливаются в соответствующих нормативных документах.

1.4. Порядок предпроектной и проектной подготовки индивидуального жилищного строительства в Московской области установлен Законом Московской области «Об организации строительства (реконструкции) объектов недвижимости, осуществляемого физическими лицами на территории Московской области» (31.03.99 № 10/50), ТСН ПМС-97 МО «Состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации для индивидуального малоэтажного строительства в Московской области» и в настоящих ТСН не рассматривается.

2. Общие положения

2.1. Настоящие территориальные строительные нормы включают вопросы предпроектной и проектной деятельности от заявки заказчика (инвестора, застройщика) в органы местного самоуправления на имя Главы муниципального образования (приложение 1) о предоставлении ему земельного участка для строительства, либо на разрешение проектирования и строительства (или капитального ремонта) на своей территории с оформленными правами землепользования, до выдачи разрешения на строительство.

2.2. Последовательность процесса предпроектной и проектной подготовки строительства, определяемая конкретными условиями по эколого-градостроительной ситуации и обеспеченности утвержденной градостроительной документацией, отражена на схемах (приложения 2 и 3).

2.3. В связи с высокой ценностью земельных ресурсов Московской области на период предпроектной и проектной подготовки строительства до окончательного введения в действие механизма, обеспечивающего полный учёт землепользования и контроль взимания земельных платежей, вводятся преимущественно краткосрочные отношения (временное пользование или краткосрочная аренда) на право пользования земельным участком.

2.4. Документом, разрешающим размещение строительства или капитальный ремонт объекта недвижимости на испрашиваемом заказчиком (застройщиком, инвестором) земельном участке, а также предоставляющим право на проектирование и строительство на ранее предоставленном земельном участке, является соответствующее постановление Главы муниципального образования.

2.5. Особые условия или дополнительные требования к порядку подготовки исходно-разрешительной документации, к разработке градостроительной и проектной документации, её согласованию и утверждению предъявляются:

- к объектам недвижимости, составляющим государственную тайну (3 ст.63);
- к объектам градостроительной деятельности особого регулирования федерального и областного значения (3 ст.6, 21, 22, 29);
- при оформлении разрешений на строительство новых, расширение и реконструкцию действующих объектов межрайонного, областного и федерального значения на территории Московской области (19, 27);
- к объектам автодорожного сервиса на федеральных дорогах Московской области (16),
- при размещении садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений (51),
- при оформлении разрешений на строительство новых или расширение действующих карьеров (55, 56),

а также к размещению объектов:

- на территории резерва для развития поселения в границах пригородной зоны города (3 ст. 50 и 4);
- в придорожных полосах федеральных и территориальных автомобильных дорог общего пользования или объектов, находящихся вне этих полос, но требующих для эксплуатации специального доступа к ним (6);
- на землях областного значения в пределах территории районов и городов, Главам которых не переданы полномочия руководителей территориальных исполнительных органов Администрации Московской области (7, 17, 18, 28);
- на землях федеральной собственности;
- на территории районов центральной части Московской области (15);
- в зонах общего назначения (9 ст.6 п.6);
- в полосе 200 м от МКАД (14);
- в исторических поселениях, а также в поселениях, на территориях которых имеются памятники истории и культуры;
- на особо охраняемых природных территориях (36);
- на землях лесного фонда (52, 53, 54), особо ценных и ценных землях;
- на территориях, прилегающих к основным автотранспортным и железнодорожным магистралям федерального значения, на расстоянии 200 м с обеих сторон;
- в зонах военных объектов и в иных зонах режимных территорий (3, ст.48);
- на территориях, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, опасностей, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий (43, 44, 45, 46, 47);
- в охранных зонах и зонах планировочных ограничений;
- в период разработки градостроительной документации по градостроительному планированию развития территории муниципального образования и по регулированию застройки территорий городских и сельских поселений (33).

2.6. Основанием для принятия решения по использованию территорий и инвестированию в неё средств собственного бюджета, средств областного, федерального бюджетов или использованию инвестиций специальных фондов, средств юридических лиц и граждан, осуществляющих функции заказчиков на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов недвижимости, является утвержденная в установленном порядке градостроительная документация.

2.7. Разработанная, согласованная и утвержденная в установленном порядке градостроительная документация концентрируется и хранится в местных органах архитектуры и градостроительства, а содержащиеся в ней архитектурно-планировочные и инженерно-транспортные проработки являются основой для формирования застройки поселений, межселенных территорий, развития социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, ведения рационального землепользования, выработки необходимых природоохранных мероприятий, мер по сохранению культурного и исторического наследия, а также является исходной базой для формирования рыночных отношений в области градостроительства, проведения тендеров, конкурсов, аукционов, заключения необходимых договоров и контрактов.

2.8. Последовательность подготовки, объем предпроектной и проектной документации на конкретный объект строительства зависит от степени обеспеченности территории района, города или другого поселения документацией по градостроительному планированию, по генеральному плану, проекту планировки и проекту застройки данной территории, а также от соответствия намечаемого строительства ранее разработанной документации, градостроительным регламентам и режимам использования, установленным в Градостроительном кадастре.

2.9. При отсутствии или наличии устаревшей градостроительной документации, а также при несоответствии ей намечаемого строительства требуется выполнение дополнительных градостроительных разработок и обоснований в составе предпроектных работ подготовки строительства.

3. Подготовка исходно-разрешительной документации для строительства, капитального ремонта зданий и сооружений на территории муниципальных образований Московской области

3.1. Имея намерения о строительстве или капитальном ремонте предприятия, здания или сооружения заказчик (инвестор, застройщик)

осуществляет градостроительную деятельность с предварительного ознакомления с возможными условиями размещения инвестиций и объектов недвижимости на территории города, посёлка или другого муниципального образования с целью изучения комплекса факторов, влияющих на инвестиционный потенциал земельного участка строительства (реконструкции) (39).

Местные органы архитектуры и градостроительства по заявке заказчика (инвестора, застройщика) оказывают предварительные консультации по возможности размещения строительства с оценкой земельного участка по следующим основным факторам:

- местоположение земельного участка с учетом его перспективности, исходя из материалов градостроительного планирования развития территории;
- наличие развитой транспортной инфраструктуры и возможность обеспечения земельного участка различными видами инженерных коммуникаций;
- состояние окружающей среды;
- эстетическая, историческая и ландшафтная ценность территории;
- уровень развития социальной инфраструктуры;
- инженерно-геодезические, инженерно-геологические условия и условия, осложняющие проведение строительных работ;
- возможность негативного общественного мнения;
- влияние потенциальных опасностей природного, техногенного, биолого-социального, военного характера.

3.2. Исходя из целей инвестиций, заказчик (инвестор, застройщик) представляет в органы местного самоуправления (на имя Главы муниципального образования) ходатайство о намерениях (приложение 1), обоснование инвестиций, содержащее достаточные материалы и сведения для принятия решения: назначение объекта, сроки проектирования и строительства, размеры земельного участка, возможное его местоположение; технические и технологические данные, численность работающих, потребность предприятия в сырье, материалах, энерго- и водных ресурсах, транспортном обеспечении, оценка воздействия на окружающую среду (ОВОС) и условия очистки отходов, способ их утилизации; сведения об источниках финансирования, кредитования, банковские реквизиты, адрес регистрации учредительных документов инвестора в соответствии с СП 11-101-95 (31) и других нормативных правовых документов (34, 41, 48).

3.3. По поручению Главы муниципального образования местные органы архитектуры и градостроительства изучают возможность размещения нового объекта строительства или осуществления реконструкции, технического перевооружения, капитального ремонта с подготовкой материалов Градостроительной проработки по размещению объекта строительства.

3.4. Глава муниципального образования до выдачи поручения местным органам архитектуры и градостроительства может передать материалы ходатайства о намерениях с обоснованием инвестиций районной (городской) Комиссии по градостроительству и земельным отношениям для рассмотрения и согласования размещения объекта строительства на территории данного муниципального образования.

При положительном решении Комиссии материалы ходатайств о намерениях строительства объекта передаются в местные Органы архитектуры и градостроительства для градостроительной проработки по возможности размещения объекта строительства на испрашиваемом земельном участке.

3.5. Подготовка исходно-разрешительной документации при размещении объекта строительства в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

3.5.1. Размещение объекта строительства в городских и сельских поселениях должно соответствовать генеральному плану и градостроительной документации о застройке территории (проект планировки, проект застройки).

Размещение объекта строительства вне городских и сельских поселений должно соответствовать градостроительной документации по градостроительному планированию развития территорий района (генплан района), сельского округа, либо другой градостроительной документации регионального уровня, определяющей функциональное зонирование территории, градостроительные требования по её организации и использованию.

3.5.2. Местные органы архитектуры и градостроительства осуществляют градостроительную проработку по размещению объекта строительства с подготовкой градостроительного заключения, включающего в себя: уточнение степени соответствия размещаемого объекта функциональному назначению территории, соблюдение принципов архитектурно-планировочной организации территории, инженерного обеспечения и установленных красных линий по утвержденной градостроительной документации, выявление специфических требований к объекту строительства при размещении на конкретном земельном участке, рассмотрение возможных альтернативных вариантов размещения объекта.

При необходимости изменения целевого назначения земельного участка, изменения формы собственности и прекращения права собственности на землю районные (городские) комитеты по земельным ресурсам и землеустройству обеспечивают подготовку градостроительной документации обоснования размещения объекта строительства. Материалы, включающие пояснительную записку, сведения о качественной характеристике земельного участка, о смежных землепользователях, предварительный расчёт убытков и потерь сельскохозяйственного производства, требования по соблюдению особых условий, передаются главному архитектору района (города) для учёта при подготовке документов Главе муниципального образования по вопросу размещения объекта строительства на испрашиваемом земельном участке.

3.5.3. При соответствии размещения объекта строительства утвержденной градостроительной документации и градостроительным регламентам оформление акта выбора земельного участка и согласования материалов градостроительной проработки с органами Госнадзора не производится (1. Ст. 28; 3. Ст. 56).

3.5.4. Результатами градостроительной проработки являются:

- градостроительное заключение (приложение 4), содержащее пояснительную записку, схему размещения объекта в М 1:10000 и план размещения объекта в М 1:2000 с планировочными ограничениями, границами предполагаемого земельного участка и проектными предложениями по застройке примыкающих к участку территорий.

На плане размещения объекта главный архитектор района (города) делает запись о соответствии размещения объекта согласованной и утвержденной градостроительной документации.

- Проект постановления Главы муниципального образования о согласовании предварительного размещения объекта строительства и разрешении ведения проектных и изыскательских работ (Приложение 5);

3.5.5. Копии материалов градостроительной проработки передаются заказчику (инвестору, застройщику) для ознакомления и проведения согласований, указанных в этих материалах.

3.5.6. Согласованные материалы градостроительной проработки и проект постановления Главы муниципального образования передаются Главным архитектором района (города) Главе муниципального образования для рассмотрения и подписания.

3.5.7. Постановление Главы муниципального образования является основанием для заказчика (инвестора, застройщика) на:

- проведение дополнительных согласований при строительстве объектов, указанных в п. 2.5 настоящих ТСН, или при размещении объектов на территориях, перечисленных в указанном пункте;
- получение (оформление) документов на право пользования участком (при необходимости) на период проектирования и утверждения проектной документации;
- получение разрешения (ордера) на проведение инженерных изысканий;
- получение необходимых технических условий на подключение к инженерным коммуникациям (приложение 6);
- получение архитектурно-планировочного задания (АПЗ) (приложение 7) или градостроительного задания на разработку градостроительной документации о застройке территории (при необходимости);
- разработку проектной документации.

3.6. Подготовка исходно-разрешительной документации при отсутствии разработанной и утвержденной градостроительной документации.

3.6.1. При отсутствии утвержденной градостроительной документации или при несоответствии заявленного размещения объекта строительства положениям градостроительной документации для решения вопроса о возможности размещения объекта строительства (капитального ремонта) на испрашиваемом земельном участке заказчиком (инвестором, застройщиком) по указанию Главного архитектора района (города) на основе выводов предварительной градостроительной проработки разрабатывается градостроительная документация, обосновывающая возможность размещения объекта в указанном месте, и проводится её согласование с районными или областными надзорными службами и заинтересованными организациями.

3.6.2. В данном случае предварительная градостроительная проработка, выполняемая местными органами архитектуры и градостроительства в течение 20 дней, включает в себя составление ситуационного плана М 1:2000 с границами предполагаемого земельного участка и вариантами размещения объекта строительства со схемой размещения М 1:10000 и содержит вывод о необходимости разработки того или иного вида градостроительной документации, обосновывающей возможность размещения объекта строительства на испрашиваемом земельном участке.

Главный архитектор района (города) согласовывает принятое решение с Главным управлением архитектуры и градостроительства Московской области и головной территориальной проектной Организацией по градостроительству в Московской области ГУП НИИПИ градостроительства.

3.6.3. Градостроительная документация, обосновывающая возможность размещения объекта строительства, может выполняться, в зависимости от значимости объекта, сложившейся эколого-градостроительной ситуации в районе предполагаемого размещения, особых условий строительства и эксплуатации объекта, в следующих видах:

- Градостроительное обоснование размещения объекта Строительства.

- Градостроительное заключение (приложение 8).

- В исключительных случаях, при заявке на размещение и строительство крупных промышленно-коммунальных, курортно-рекреационных, жилых комплексов, деловых, культурных, многофункциональных центров и других объектов, предполагающих значительную реконструкцию сложившейся планировочной организации территории, главный архитектор района (города) вправе принимать решение об отказе оформления исходно-разрешительной документации до разработки и утверждения градостроительной документации по градостроительному планированию развития территории района, города, другого муниципального образования, либо до разработки и утверждения проекта планировки и/или проекта застройки.

Порядок разработки, согласования и утверждения указанной градостроительной документации изложен в разделе 4 настоящих ТСН.

3.6.4. Градостроительное обоснование размещения объекта строительства разрабатывается, в основном, для объектов, размещаемых на межселенных территориях с целью определения возможности строительства объекта на указанном земельном участке по функциональному признаку, архитектурно-планировочным и экологическим условиям, экономической обоснованности использования территории под заявленные цели и обеспечения комплексного градостроительного планирования развития территории в районе размещения.

3.6.5. Градостроительное заключение выполняется для отдельных объектов строительства, размещение которых не приведет к ухудшению или значительному изменению сложившейся градостроительной и экологической ситуации, но требует определения особых условий по их размещению на испрашиваемом земельном участке, установления определенных градостроительных регламентов и частных сервитутов.

3.6.6. Задание на разработку соответствующего вида градостроительной документации выдают местные органы архитектуры и градостроительства. Оплату разработки градостроительной документации, указанной в пунктах 3.6.4 и 3.6.5, осуществляет заказчик (инвестор, застройщик).

3.6.7. Состав и содержание градостроительной документации, обосновывающей возможность размещения объекта строительства, определяется заданием на проектные работы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Московской области и органов местного самоуправления.

Рекомендуемый состав проектных материалов по градостроительному обоснованию размещения строительства:

- Пояснительная записка.
- Графические материалы.
- Схема размещения проектируемой территории в системе расселения, М 1:50000 (25000, 1000, 5000)
- План современного использования территории (опорный план). Планировочные ограничения, М 1:10000 (5000, 2000, 1000)
- Схема планировочной организации территории, М 1:10000 (5000, 2000, 1000)
- Схема функционального (и строительного) зонирования территории, М 1:10000 (5000, 2000, 1000)
- Схема ландшафтно-визуального анализа территории, М 1:10000 (5000, 2000, 1000)

- Схема транспортного обслуживания, М 1:10000 (5000, 2000)
- Схема водоснабжения, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации, М 1:10000 (5000, 2000)
- Схема инженерной подготовки территории, М 1:10000 (5000, 2000) (при необходимости)
- Схема тепло-, электро- и газоснабжения и связи, М 1:10000 (5000, 2000)
- Эскиз застройки, М 1:2000 (1000) (при необходимости)
- Схема красных линий, М 1:2000 (1000) (при необходимости).

Состав и масштаб графических материалов устанавливаются заданием на проектирование в зависимости от значимости объекта строительства, размера земельного участка, влияния объекта на градостроительную ситуацию в районе размещения, условий и требований по инженерно-транспортному обеспечению, размещения в зоне особого регулирования градостроительной деятельности и других эколого-градостроительных условий.

3.6.8. В составе градостроительной документации, обосновывающей возможность размещения объекта строительства, или параллельно с ней заказчик (инвестор, застройщик) выполняет специализированные работы (разделы):

- оценка воздействия объекта на окружающую среду (ОВОС) (при отсутствии указанного раздела в материалах обоснования инвестиций);
- экономическая оценка ущерба, наносимого при размещении объекта строительства на сельскохозяйственных землях и землях лесного фонда;
- схема (проект) зон охраны памятника истории и культуры при размещении объекта строительства в районе размещения памятника (при отсутствии утвержденного проекта зон охраны) или историко-архитектурный опорный план с анализом композиционного влияния предполагаемого объекта строительства.

3.6.9. Градостроительная документация, обосновывающая возможность размещения объекта строительства, является краткосрочной градостроительной документацией и служит основой. Для принятия решения Главой муниципального образования о размещении объекта строительства, оформления землеустроительного дела, разработки архитектурно-планировочного задания и проектной документации для строительства объекта.

3.6.10. Разработка градостроительной документации, обосновывающей возможность размещения объекта строительства, может выполняться только проектными организациями, имеющими лицензию на ведение градостроительных работ.

3.6.11. Согласование градостроительной документации, обосновывающей возможность размещения объекта строительства, проводится в порядке, установленном в задании на проектирование.

3.6.12. Утверждение материалов градостроительного обоснования производится Главой муниципального образования при наличии положительного заключения Главного управления архитектуры и градостроительства Московской области, утверждение градостроительного заключения - Главным архитектором Московской области.

3.6.13. При положительном решении в градостроительной документации размещения объекта строительства в пределах проектируемой территории порядок подготовки исходно-разрешительной документации должен соответствовать пункту 3.5 настоящих ТСН.

3.6.14. При отрицательном решении о возможности размещения объекта строительства на испрашиваемом земельном участке и при отказе заказчика (инвестора, застройщика) от предлагаемого в градостроительной документации другого земельного участка, Глава муниципального образования направляет заказчику письменное уведомление об отказе в предоставлении земельного участка для осуществления строительства.

4. Градостроительная документация

Градостроительная документация - система взаимосвязанных документов, являющаяся основой принятия решений по использованию территории, режимам градостроительной деятельности и установлению градостроительных регламентов, принципам освоения отдельных участков, необходимым инвестициям, предполагаемым срокам изменения назначения земель, а также для выполнения на их основе проектной документации для конкретных объектов строительства и благоустройства: зданий, сооружений, их комплексов и ансамблей, парков, лесопарков, инженерно-транспортных, промышленно-коммунальных и других объектов, предусмотренных градостроительной документацией.

Архитектурно-планировочные и инженерно-технические решения, функциональное использование территории, природоохранные требования, принятые в градостроительной документации, обязательны для исполнения всеми участниками градостроительной деятельности, при предоставлении земельных участков под объекты строительства, при разработке проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт зданий и сооружений, при изменении границ и вида землепользования, при выработке условий для проведения аукционов, включения контрактов и договоров аренды, подряда, при организации конкурсов, тендеров по проектированию и строительству, при осуществлении строительной деятельности

Градостроительная документация подразделяется на документацию о градостроительном планировании развития территорий и документацию о застройке территории городских и сельских поселений

4.1. Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий области, городских и сельских поселений, других муниципальных образований.

4.1.1. Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории Московской области, а также ее частей, территорий районов, городских и сельских поселений и их групп, других муниципальных образований определяет условия формирования среды жизнедеятельности в интересах населения области и отдельных ее частей.

4.1.2. Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории Московской области включает в себя:

- консолидированные схемы градостроительного планирования территории Московской области (или её частей) и территории г. Москвы (или других субъектов РФ).

Консолидированные схемы градостроительного планирования разрабатываются в целях взаимного согласования интересов двух и более субъектов Российской Федерации и интересов Российской Федерации при осуществлении градостроительной деятельности;

- территориальную комплексную схему градостроительного планирования развития территории Московской области (генеральный план Московской области).

В градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории Московской области (генеральный план Московской области) учитываются положения генеральной схемы расселения на территории Российской Федерации и положения

консолидированной схемы градостроительного планирования территории двух и более субъектов Российской Федерации (Москвы и Московской области) при их предшествующей разработке.

- территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территории частей Московской области: - генеральные планы групп административных районов, городов, имеющих общие проблемы и требующих совместного решения органов управления Московской области и органов местного самоуправления районов, и городов, входящих в планируемую территорию.
- генеральный план Московской агломерации, генеральные планы агломераций 2-го порядка, внешней зоны Московской области;
- территориальные схемы и проекты зон особого регулирования, особо охраняемых природных объектов, охраняемых историко-культурных объектов, санитарных, водоохраных и других территорий;
- территориальная комплексная схема градостроительного планирования развития территории района (генеральный план района).

В составе генерального плана района могут рассматриваться вопросы развития городов или поселков, имеющих статус самостоятельного муниципального образования, прилегающего к границам планируемой территории, но имеющего с планируемым административным районом тесные трудовые, производственные, инженерно-транспортные, рекреационные и другие связи.

4.1.3. Градостроительная документация о градостроительном планировании развития территорий сельских округов, городских и сельских поселений, других муниципальных образований включает в себя:

- Территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий (генеральные планы) сельских округов.
- Генеральные планы городских и сельских поселений и других муниципальных образований.
- Проекты черты (границы) городских и сельских поселений, являющихся муниципальными образованиями.
- Проекты черты городских и сельских поселений входящих в состав муниципального образования.

4.1.4. При наличии на территории районов, городов, сельских округов, сельских поселений зон особого регулирования градостроительной деятельности выполняются специальные градостроительные предпроектные и проектные исследования до разработки генеральных планов (или одновременно с разработкой генеральных планов): схемы и проекты зон охраны памятников истории и культуры, территориальные комплексные схемы охраны природы и другие специальные проекты и схемы.

4.2. Градостроительная документация о застройке территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований.

4.2.1. Градостроительная документация о застройке территорий городских и сельских поселений включает в себя:

- проекты планировки частей территории городских и сельских поселений (далее - проект планировки);
- проекты застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры городских и сельских поселений (далее - проект застройки);
- проекты межевания территорий.

4.2.2. Градостроительная документация о застройке территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований разрабатывается на основе градостроительной документации о градостроительном планировании развития территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований и правил застройки.

4.3. Другие виды градостроительной документации.

Законодательными и иными нормативными правовыми актами Московской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления могут устанавливаться иные виды градостроительной документации в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

4.4. Организация разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.

4.4.1. Градостроительная документация любого вида разрабатывается на основании задания, выданного соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления или по согласованию с ними заказчиком (инвестором, застройщиком).

Задание на разработку градостроительной документации любого вида в случае необходимости может включать в себя проведение предпроектных научно-исследовательских работ и инженерных изысканий.

4.4.2. Состав и содержание каждого вида градостроительной документации определяются заданием.

4.4.3. Финансирование разработки градостроительной документации на всю территорию Московской области осуществляется из средств областного бюджета; функции заказчика проектов осуществляются Главархитектурой.

Финансирование разработки градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований осуществляется из средств местного бюджета или из средств заказчика (инвестора, застройщика). Функции заказчика проектов, как правило, осуществляют местные органы самоуправления соответствующего поселения или Главархитектура.

Финансирование разработки проектов планировки, проектов застройки осуществляется за счет средств местного бюджета, средств заказчиков (инвесторов, застройщиков). Заказчиком работ могут выступать местные органы самоуправления, Главархитектура, инвестор или застройщик.

4.4.4. Разработку градостроительной документации по градостроительному планированию развития территории области, консолидированные схемы градостроительного планирования осуществляет территориальная проектная организация по градостроительству Московской области - НИИПИ градостроительства

Разработку градостроительной документации по градостроительному планированию развития территории районов, сельских округов, городских и сельских поселений, других муниципальных образований, по регулированию застройки территорий городских и сельских поселений осуществляет, как правило, Территориальная проектная организация по градостроительству Московской области - НИИПИ градостроительства, или по согласованию с Главархитектурой - другая проектная организация, имеющая лицензию на ведение градостроительных работ.

4.4.5. Градостроительная документация направляется заказчиком на согласование в организации, перечень которых определяется заданием на проектирование.

4.4.6. Согласующие организации должны в месячный срок с момента представления им материалов согласовать их или сообщить свои замечания заказчиком и проектировщикам. В случае непредставления заключений в указанный срок градостроительная документация считается согласованной.

4.4.7. Градостроительная документация с заключениями согласующих организаций и заинтересованных органов местного самоуправления, а также результатами общественного обсуждения направляется на рассмотрение в Главархитектуру для проведения государственной экспертизы и согласования на Градостроительном совете при главном архитекторе Московской области.

4.4.8. Градостроительная документация подлежит утверждению в следующем порядке:

- Правительство Московской области утверждает генеральный план Московской области и генеральный план Московской агломерации, генеральные планы групп административных районов, городов, агломераций второго порядка, а также градостроительную документацию, по которой имеются принципиальные замечания согласующих организаций и разногласия субъектов градостроительной деятельности.

- Территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий районов (генеральные планы районов), генеральные планы городов с проектом пригородных зон, генеральные планы исторических поселений, проекты черты городских и сельских поселений, черты других муниципальных образований, границы пригородных зон и объектов градостроительной деятельности особого регулирования, а также градостроительная документация на территории объектов историко-культурного наследия, особо охраняемые природные территории и другие территории, на которых градостроительная деятельность подлежит особому градостроительному регулированию, утверждается в порядке, установленном Правительством Московской области.

- Органы местного самоуправления районов утверждают территориальные комплексные схемы градостроительного планирования развития территорий (генеральные планы) сельских округов, генеральные планы городов и других поселений, не являющихся отдельными муниципальными образованиями, в том числе сельских населённых пунктов и посёлков малоэтажной застройки, проекты планировки территорий садоводческих товариществ, личных подсобных хозяйств, градостроительную документацию о застройке территории вне городских и сельских поселений.

- Органы местного самоуправления городских и сельских поселений, других муниципальных образований (кроме районов) утверждают градостроительную документацию о застройке территорий городских и сельских поселений,

4.4.9. Согласование и утверждение градостроительной документации для закрытых административно-территориальных образований производится в соответствии с законодательством Российской Федерации, определяющим их статус.

4.4.10. Один экземпляр утвержденной градостроительной документации любого вида подлежит безвозмездной передаче в местные органы архитектуры и градостроительства для регистрации, хранения и внесения в базу данных Градостроительного кадастра. Приём-передача документации оформляется соответствующим актом.

4.5. Государственная экспертиза градостроительной документации.

Градостроительная документация до ее утверждения подлежит государственной экспертизе в Главархитектуру Московской области (3 ст.26, 29) и государственной экологической экспертизе в соответствии с Федеральным Законом «Об экологической экспертизе» (4).

5. Проектная документация

Состав, содержание и порядок согласования

5.1. Проектные работы на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт зданий и сооружений определяют архитектурно-планировочное, объемно-планировочное, конструктивные и инженерно-технические решения объектов.

Проектная документация разрабатывается на основании Постановления Главы муниципального образования, исходно-разрешительной документации в соответствии с требованиями раздела 3 настоящих ТСН, АПЗ и задания на проектирование.

Разработка проектной документации на строительство объектов осуществляется в соответствии и с учетом утвержденной градостроительной документации и утвержденных обоснований инвестиций в строительство объекта.

На основании утверждённой проектной документации оформляется землеустроительное дело по предоставлению земельного участка с подготовкой проекта постановления Главы муниципального образования (приложение 9).

5.2. Проектная документация, ее состав:

5.2.1. Проектирование объектов строительства выполняется как правило в две стадии: ТЭО (проект)*), рабочая документация (выполняется на основе утвержденного в установленном порядке ТЭО (проекта).

(см. п. 2.4. СНиП 11-01)

*) Далее проект

Для объектов, строящихся по проектам массового и повторного применения, прошедших сертификацию в установленном порядке, а также других технически несложных объектов на основе утвержденных (одобренных) обоснований инвестиций в строительство и градостроительной документации, может разрабатываться проектная документация в одну стадию - рабочий проект в составе утверждаемой части (применительно к составу ТЭО (проекту) и рабочей документации.

Состав и содержание разделов проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений, в т.ч. на капитальный ремонт должны соответствовать СНиП 11-01-95.

5.2.2. Состав проекта, утверждаемой части рабочего проекта:

- общая пояснительная записка с исходно-разрешительной документацией;

- основные чертежи:

- ситуационный план, М 1:2000 (1:5000, 1:10000);
- генеральный план, М 1:500 (М 1:1000);
- схема организации движения (при необходимости), М 1:500 (1:1000);
- историко-архитектурный опорный план (при необходимости);
- схема организации рельефа, М 1:500 (1:1000);
- план земляных масс, М 1:500, (1:1000);
- план и конструкции дорожных покрытий, М 1:500 (1:1000);

- схема благоустройства и озеленения территории, М 1:500 (1:1000);
- сводный план инженерных сетей (схема), М 1:500 (1:1000, 1:2000, 1:5000, 1:10000);
- чертежи поэтажных планов этажей, М 1:100 (1:200);
- фасады и разрезы, М 1:100; (1:200) (цветовое решение);
- конструктивные схемы (для уникальных решений);
- технология и ее поэтажные компоновочные решения;
- стройгенплан, М 1:500 (1:1000),

- Сводный сметный расчет стоимости строительства или сметные расчеты с объектными, локальными сметами для объектов, финансируемых из бюджета (либо по желанию заказчика).

5.3. Общие рекомендуемые требования к проектной документации.

(Поправка от 21.12.2000 г.)

5.3.1. Пояснительная записка должна содержать:

- основные градостроительные решения, архитектурно-планировочные решения, композиционное обоснование, объемно-планировочные и конструктивные решения, решения по благоустройству;
- данные о проектной мощности объекта (вместимость, пропускная способность и т.д.);
- основные технологические решения;
- решения по обеспечению инженерными сетями, коммуникациями и инженерному оборудованию здания, обоснования возможности сброса стоков в водоем или канализационную сеть, строительство очистных сооружений и др.;
- противопожарные мероприятия;
- охрана окружающей среды;
- основные мероприятия по организации строительства;
- основные технико-экономические показатели;
- инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

5.3.2. На ситуационном плане показываются:

- красные линии;
- линии застройки;
- границы участка;
- названия улиц, проездов;
- существующие, сохраняемые, сносимые и проектируемые здания и сооружения, включая противоположную сторону улиц и прилегающие территории;
- номера корпусов (строений);
- экспликация зданий, их этажность;
- направление север - юг и др.;
- точки подключения к внешним инженерным сетям.

5.3.3. На генеральном плане с топографической основой показываются:

- границы участка;
- существующие, сохраняемые и сносимые здания и сооружения;
- названия улиц, проездов;
- номера корпусов (строений), их этажность;
- границы благоустройства;
- внутриплощадочные проезды, проходы;
- абсолютная отметка, соответствующая условной нулевой отметке здания;
- геологические выработки.

5.3.4. На схеме организации рельефа показываются:

- направления уклонов;
- точки перелома рельефов;
- дождеприемные решетки;
- таблица баланса земляных работ.

5.3.5. На схеме благоустройства и озеленения территории показываются:

- площадки;
- существующие сохраняемые деревья;
- проектируемые посадки деревьев и кустарников;
- газоны, цветники;
- малые архитектурные формы;

Допускается совмещать схему благоустройства и озеленения территории с генеральным планом.

5.3.6. На технологических планах показываются:

- крупное и уникальное оборудование;
- транспортные средства.

На стадии РП - расстановка всего основного технологического оборудования.

5.3.7. На сводном плане инженерных сетей показываются:

- границы участка;
- существующие и проектируемые здания;
- все существующие и проектируемые коммуникации и сооружения.

5.3.8. На поэтажных планах этажей наносятся:

- координационные оси здания по характерным местам и размеры между ними;
- лестничные клетки;
- лифтовые шахты;
- стены и перегородки, в том числе на путях эвакуации;
- оконные и дверные проемы с направлениями их открывания;
- наименование помещений и их площади;
- линии разрезов;
- балконы и прочие архитектурные элементы (при необходимости).

5.3.9. Разрезы выполняются по характерным местам здания. На разрезах показываются:

- габариты несущих и ограждающих конструкций, лестницы, перегородки;
- входы, оконные и дверные проемы;
- фундаменты и отметки их заложения;
- относительные отметки по этажам и отметки рельефа.

5.3.10. На стройгенплане показываются:

- ограждения стройплощадки;
- места размещения бытовых зданий;
- временные автодороги;
- пути для перемещения башенных кранов;
- места складирования строительных конструкций и материалов.

5.3.11. При разработке проекта с применением типовых и повторно применяемых проектов объем проектной документации может быть сокращен: прикладываются каталожные листы типового или повторно применяемого проекта, исходные данные, общая пояснительная записка, генплан, сводный план инженерных сетей, решение по благоустройству и озеленению.

5.4. Проектная документация подлежит согласованию:

- с местными органами архитектуры и градостроительства с рассмотрением при необходимости и в случаях, специально указанных в АПЗ, - с Главархитектурой в части приемлемости архитектурно-планировочных решений. Одновременно проверяется полнота выполнения в проектной документации требований и условий, изложенных в постановлении Главы муниципального образования и в АПЗ;
- с организациями выдавшими технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям, в случае отступления от этих условий;
- с органами утвердившими нормативы при отступлении от действующих государственных норм, правил и стандартов и при отсутствии записи ответственного за проект лица (главного инженера проекта, главного архитектора проекта, управляющего проектом), удостоверяющей соответствие проектной документации действующим нормам, правилам и стандартам;
- с органами по охране памятников истории, культуры и архитектуры при размещении объектов в исторических и охранных зонах или зонах регулирования застройки;
- с Мособлкомводом и Центром Госсанэпиднадзора в Московской области при размещении новых объектов гражданского, промышленного и иного назначения, в том числе индивидуального строительства, дачных и садоводческих товариществ, а также при капитальном ремонте или реконструкции объектов, расположенных во II поясе зоны санитарной охраны Московского водопровода.

(Поправка от 21.12.2000 г.)

5.5. Согласование проектной документации или мотивированное отклонение от согласования должно быть произведено не более чем в месячный срок с момента поступления документации. (См. постановление № 811 от 18.09.75.)

5.6. Согласования проектной документации для строительства действительны в течение нормативного срока проектирования и строительства, кроме случаев, оговоренных организациями, выдавшими технические условия. Проекты, по которым строительство не начато в течении 3-х лет, подлежат повторному согласованию.

5.7. Согласование Главархитектурой архитектурно-планировочных и инженерно-технических решений, представленных в проектной документации на строительство, капитальный ремонт предприятий, зданий и сооружений, является составной частью комплексной вневедомственной экспертизы проектной документации и служит основанием для выдачи разрешения на строительство.

5.8. Экспертиза проекта

5.8.1. Проектная документация подлежит государственной экологической экспертизе (4).

5.8.2. Проектная документация (проекты, рабочие проекты) на строительство предприятий, зданий и сооружений до ее утверждения подлежит государственной экспертизе (30, 5, 7, 50, 58) в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и Правительством Московской области.

Необходимость проведения экспертизы проектов, финансируемых за счет средств граждан или юридических лиц, определяется лицами, осуществляющими финансирование (5).

На экспертизу представляется комплект проекта или утверждаемая часть рабочего проекта согласно перечню, указанному в данном разделе.

(Поправка от 21.12.2000 г.)

(Поправка от 01.03.2001 г.)

5.8.3 Органы государственной вневедомственной экспертизы для проведения комплексной экспертизы могут привлекать в необходимых случаях организации надзора и контроля.

5.8.4. Проектная документация представляется на экспертизу в одном экземпляре в составе:

- общая пояснительная записка;
- проектные материалы;
- охрана окружающей среды;
- сметная документация;
- эффективность инвестиций (при необходимости).

5.8.5. При реконструкции здания необходимо представить обмерочные чертежи и заключение специализированной организации по результатам обследования конструкций существующего здания.

Кроме того, при необходимости, при экспертизе проекта могут быть затребованы дополнительно:

- обосновывающие расчёты;
- альбомы типового проекта;
- альбомы несерийных деталей и конструкций заводского изготовления, применяемые только для данного проекта;
- альбомы (чертежи) не стандартизированного оборудования.

5.8.6. При повторной экспертизе представляются:

- общая пояснительная записка к доработанному по замечаниям экспертизы проекту строительства с уточненными технико-экономическими показателями;
- проектная документация, в которую внесены изменения и дополнения по результатам предыдущего рассмотрения

5.8.7. Заключение государственной экспертизы является обязательным к исполнению всеми участниками инвестиционной деятельности (см. п. 2.4 РДС 11-201).

5.8.8. При выходе новых нормативных документов на проектирование, требующих корректировки проекта в процессе строительства, она производится проектной организацией по договору с заказчиком. Повторная экспертиза проектов не производится.

В откорректированной проектной документации не должны изменяться объемно-планировочные конструктивные решения, технико-экономические показатели, в противном случае проектная документация вновь представляется на экспертизу.

6. Выдача разрешения на строительство

6.1. Основные требования к порядку выдачи разрешений на строительство предусмотрены ст. 62 Градостроительного кодекса РФ.

Подготовку документов для выдачи разрешений на строительство осуществляют местные органы архитектуры и градостроительства.

6.2. Для получения разрешения на строительство заказчик (инвестор, застройщик) представляет Главному архитектору района (города) заявление на получение разрешения на строительство, постановление Главы муниципального образования о разрешении размещения объекта строительства и заключение Градостроительного совета Главархитектуры или местного органа архитектуры и градостроительства по проекту.

6.3. Разрешение на строительство (приложение 10) выдается органами местного самоуправления муниципального образования. По поручению Главы муниципального образования разрешение на строительство подписывает и выдает главный архитектор района (города) (3 ст.23 и ст.27).

Разрешение на строительство утверждает Глава района, города или другого муниципального образования.

6.4. Разрешение на строительство выдается на срок не более чем три года. Разрешение на строительство может быть продлено на основании заявления заказчика (инвестора, застройщика). Порядок и срок продления действия разрешения на строительство устанавливаются органами местного самоуправления.

6.5. До начала производства работ объекты строительства подлежат регистрации в органах Госархстройнадзора Московской области с выдачей соответствующего разрешения на выполнение строительно-монтажных работ (7, 10).

Заказчик (инвестор, застройщик) одновременно с заявлением на регистрацию предоставляет в органы Госархстройнадзора документы в соответствии с приложением 11 к настоящему ТСН.

(Поправка от 21.12.2000 г.)

**7. Законодательные, правовые и нормативные акты и документы, определяющие порядок предпроектной и проектной подготовки строительства на 01.07.99г. и используемые в настоящих ТСН.
Использование научных трудов и публикаций**

1. Земельный кодекс РСФСР (25.04.91)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07 мая 1998 г. № 73-ФЗ
4. Федеральный закон «Об экологической экспертизе» от 23 ноября 1995 г. № 174-ФЗ
5. Федеральный закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации» от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ
6. Указ Президента Российской Федерации от 27.06.98 № 727 «О придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования»
7. Закон Московской области «Правила застройки городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, других поселений и рекреационных комплексов Московской области» (13.03.96 № 7/85)
8. Закон Московской области «О местном самоуправлении в Московской области»(05.06.96 № 14/92)
9. Закон Московской области «Об организации и функциональном зонировании территории Московской области»(19.12.96 № 7/114)
10. Закон Московской области «О государственном архитектурностроительном надзоре Московской области» (22.10.97 № 10/149)
11. Постановление Правительства Московской области от 27.02.92 № 18/5 «Об утверждении Положения о порядке отвода земельных участков для государственных и общественных нужд в Московской области»
12. Постановление Главы Администрации Московской области от 31.03.93 № 55 «Об образовании областного земельного фонда малоэтажного строительства»
13. Постановление Главы Администрации Московской области от 13.12.94 № 282 «О соблюдении порядка предоставления земельных участков на территории Московской области»
14. Постановление Главы Администрации Московской области от 01.09.95 № 174-ПГ «Об установлении зоны с особым правовым режимом использования земель, прилегающих к МКАД»
15. Постановление Правительства Московской области от 27.12.95 № 44 «О градостроительном регулировании организации территории центральной части Московской области»
16. Постановление Правительства Московской области и Федеральной дорожной службы России от 13.05.96 № 25/11-1/76 «О программе развития инфраструктуры дорожного сервиса на федеральных автодорогах Московской области».
17. Постановление Главы Администрации Московской области от 21.06.96 № 279-ПГ «Об утверждении Временного положения о государственных территориальных управлениях Администрации Московской области
18. Постановление Главы Администрации Московской области от 14.11.96 № 565-ПГ «О создании территориальных исполнительных органов Администрации Московской области»
19. Постановление Губернатора Московской области от 18.02.97 № 32-ПГ «О порядке оформления разрешений на строительство новых, расширение и реконструкцию действующих объектов межрайонного, областного и федерального значения на территории Московской области»
20. Постановление Правительства Московской области от 13.04.98 № 38/11 «Об утверждении порядка проведения работ по подготовке, утверждению регистрации, изданию и распространению территориальных строительных норм в Московской области»
21. Постановление Главы Администрации Московской области от 07.07.95 № 133-ПГ «О порядке согласования и утверждения градостроительной документации»
22. Постановление Госстроя Российской Федерации от 29.10.93 № 18-41 «О порядке проведения государственной экспертизы градостроительной документации и проектов строительства в Российской Федерации»
23. Распоряжение министра строительства Минмособлстроя от 10.06.98 № 19 «О порядке оплаты услуг коммунальных, эксплуатационных, надзорных и других организаций при строительстве объектов жилищного и культурно-бытового назначения»
24. Распоряжение министра строительства Минмособлстроя от 10.08.98 № 32 «О Временном порядке разработки, согласования и утверждения градостроительных заданий на размещение объектов строительства в Московской области»
25. Решение Малого совета Мособлсовета от 27.05.92 № 4/11 «Об упорядочении изъятия и предоставления земельных участков на территории Московской области, прилегающей к Москве»
26. Решение Малого совета Мособлсовета от 16.09.92 № 9/20 «О примерном порядке изъятия и предоставления земельных участков в городах и поселках Московской области»
27. Решение Малого совета Мособлсовета от 09.10.92 № 27/21 «Об утверждении Порядка предоставления земельных участков под объекты, имеющие федеральное и межрегиональное значение, для строительства и расширения предприятий, находящихся в собственности области»
28. Принято решением Мособлдумы от 07.09.94 № 10/27 и с изменениями и дополнениями от 22.02.95 № 7/44 «Положение о фонде земель областного значения»
29. СНиП 10-01-94 «Система нормативных документов в строительстве. Основные положения». Минстрой России, Москва, 1994

30. СНиП 11-01-95 «Инструкция о порядке разработки, согласования, утверждения и составе проектной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений». Минстрой России, Москва, 1995
31. СП 11-101-95 «Порядок разработки, согласования, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений». Минстрой России, 1995
32. РДС 11-201-95 «Инструкция о порядке проведения государственной экспертизы проектов строительства». Минстрой России, Москва, 1995
33. «Инструкция о составе, порядке разработки, согласовании и утверждения градостроительной документации». Госстрой России, Москва, 1994
34. «Практическое пособие по обоснованию инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений». Минстрой России, ГП «Центринвестпроект», Москва, 1995
35. «Типовое положение о порядке выдачи исходных данных и технических условий на проектирование, согласования документации на строительство, а также оплаты указанных услуг». Минстрой России, Москва, 1996
36. Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.95 № 33-ФЗ
37. Энциклопедия индивидуального застройщика. Издание 2-е, переработанное и дополненное. Госстрой России, Москва, 1998
38. Т. Афанасьева. «Градостроительное законодательство и инвестирование в недвижимость». Информационный бюллетень «Землепользование и застройка», август-сентябрь 1997
39. С. Аргунов. «Инвестиционный потенциал земельного участка». Панорама. Выпуск 13, сентябрь 1998, приложение к «Строительной газете» 18.09.98
40. Закон Московской области «Об организации строительства (реконструкции) объектов недвижимости, осуществляемого физическими лицами на территории Московской области» от 31.03.99 №10/50
41. Постановление Правительства Московской области от 25.01.99 № 10/3 «О порядке выдачи исходных данных и технических условий на проектирование, согласования документации на строительство (реконструкцию) объектов недвижимости, а также оплаты указанных работ (услуг) на территории Московской области»
42. Постановление Правительства Москвы и Правительства Московской области от 02.03.99 № 151-16 «О порядке выбора и представления земельных участков для размещения садоводческих некоммерческих объединений жителей города Москвы».
43. Инструкция по экологическому обоснованию хозяйственной и иной деятельности. Министерство охраны окружающей среды и природных ресурсов Российской Федерации. Москва. 1995
44. ГОСТ 22.0.02-94
45. СНиП 2.01.51.90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»
46. Распоряжение Главы Администрации Московской области от 19.03.93 № 156 «Об утверждении границы зоны возможных чрезвычайных ситуаций»
47. СП 11-107-98 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства»
48. Инструктивное письмо Министерства экономики Российской Федерации от 11.04.96 № ЯУ-203/8-384 «О методических рекомендациях, о порядке организации и проведении конкурсов по размещению централизованных инвестиционных ресурсов»
49. Постановление Главы Администрации Московской области от 20.10.93 № 187 «О государственной экспертизе градостроительной и проектно-сметной документации и утверждении проектов строительства»
50. Распоряжение Вице-Главы Администрации Московской области от 30.04.96 № 351-РВГ «О порядке проведения государственной вневедомственной экспертизы проектной документации на строительство, расширение и реконструкцию предприятий, зданий и сооружений в Московской области»
51. Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.98 № 66-ФЗ
52. Лесной кодекс Российской Федерации от 29.01.97 № 22-ФЗ
53. Постановление Правительства РФ от 19.09.97 № 1200 «О порядке перевода лесных земель в нелесные земли для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) изъятия земель лесного фонда»
54. Постановление Губернатора Московской области от 12.04.99 № 117-ПГ «Об утверждении Положения о рассмотрении ходатайств о переводе лесных земель в нелесные для использования их в целях, не связанных с ведением лесного хозяйства и пользованием лесным фондом, и (или) изъятии земель лесного фонда на территории Московской области»
55. Закон РФ «О недрах» от 21.02.92 № 2396-1
56. Закон Московской области «О недрах и недропользовании в Московской области» от 02.02.99 № 2/99-ОЗ
57. Федеральный закон «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.99 № 52-ФЗ
58. Постановление Правительства Российской Федерации от 27.12.2000 № 1008 «О порядке проведения государственной экспертизы и утверждения градостроительной, предпроектной и проектной документации».

(Поправка от 01.03.2001 г.)

Приложение 1
(рекомендуемое)

ХОДАТАЙСТВО (ДЕКЛАРАЦИЯ) О НАМЕРЕНИЯХ ИНВЕСТОРА (ЗАКАЗЧИКА)

1. Инвестор (заказчик) - адрес.
2. Местоположение (район, пункт) намечаемого к строительству предприятия, здания и сооружения или намечаемого к разработке (добыче) месторождения.

3. Характеристика объекта строительства, в т.ч.:

- функциональное назначение объекта;
- технические и технологические данные;
- объем производства промышленной продукции (оказания услуг) в стоимостном выражении в целом и по основным видам (в натуральном выражении);
- срок строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

4. Примерная численность рабочих и служащих, источники удовлетворения потребности в рабочей силе.

5. Ориентировочная потребность предприятия в сырье и материалах (в соответствующих единицах).

6. Ориентировочная потребность предприятия в водных ресурсах (объем, источник водообеспечения).

7. Ориентировочная потребность предприятия в энергоресурсах (электроэнергия, тепло, пар, топливо); источник снабжения.

8. Транспортное обеспечение.

9. Обеспечение работников и их семей объектами жилищно-коммунального и социально-бытового назначения.

10. Потребность в земельных ресурсах (с соответствующим обоснованием примерного размера земельного участка и сроков его использования).

11. Водоотведение стоков. Методы очистки, качество сточных вод, условия сброса, использование существующих или строительство новых очистных сооружений.

12. Возможное влияние предприятия, сооружения на окружающую среду:

- виды воздействия на компоненты природной среды (типы нарушений, наименование и количество ингредиентов - загрязнителей);
- возможность аварийных ситуаций (вероятность, масштаб, продолжительность воздействия).

13. Отходы производства (виды, объемы, токсичность), способы утилизации.

14. Источники финансирования намечаемой деятельности, учредители, участвующие пайщики, финансовые институты, коммерческие банки, кредиты.

15. Использование готовой продукции (примерное распределение).

Инвестор (заказчик)

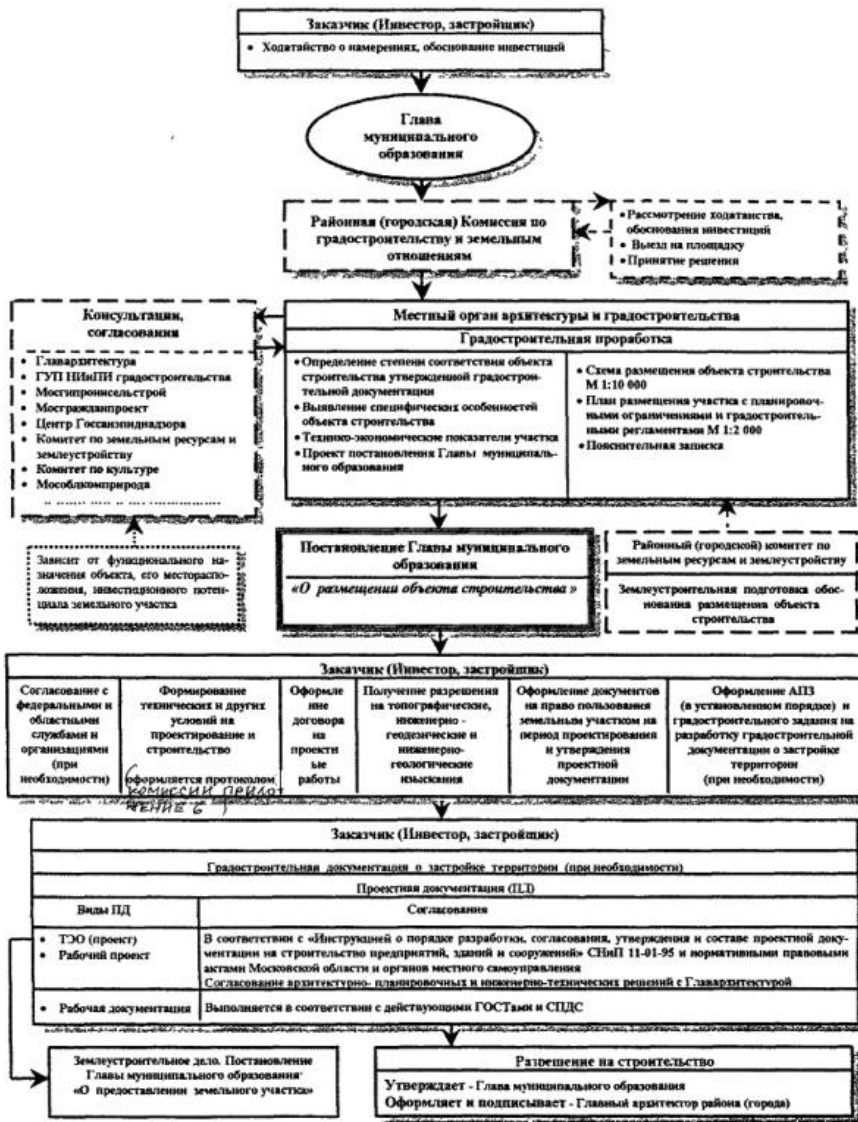
«___» _____

подпись

Приложение 2

(обязательное)

ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ИСХОДНО - РАЗРЕШИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ НА РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА (КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ) ПРИ НАЛИЧИИ РАЗРАБОТАННОЙ И УТВЕРЖДЕННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

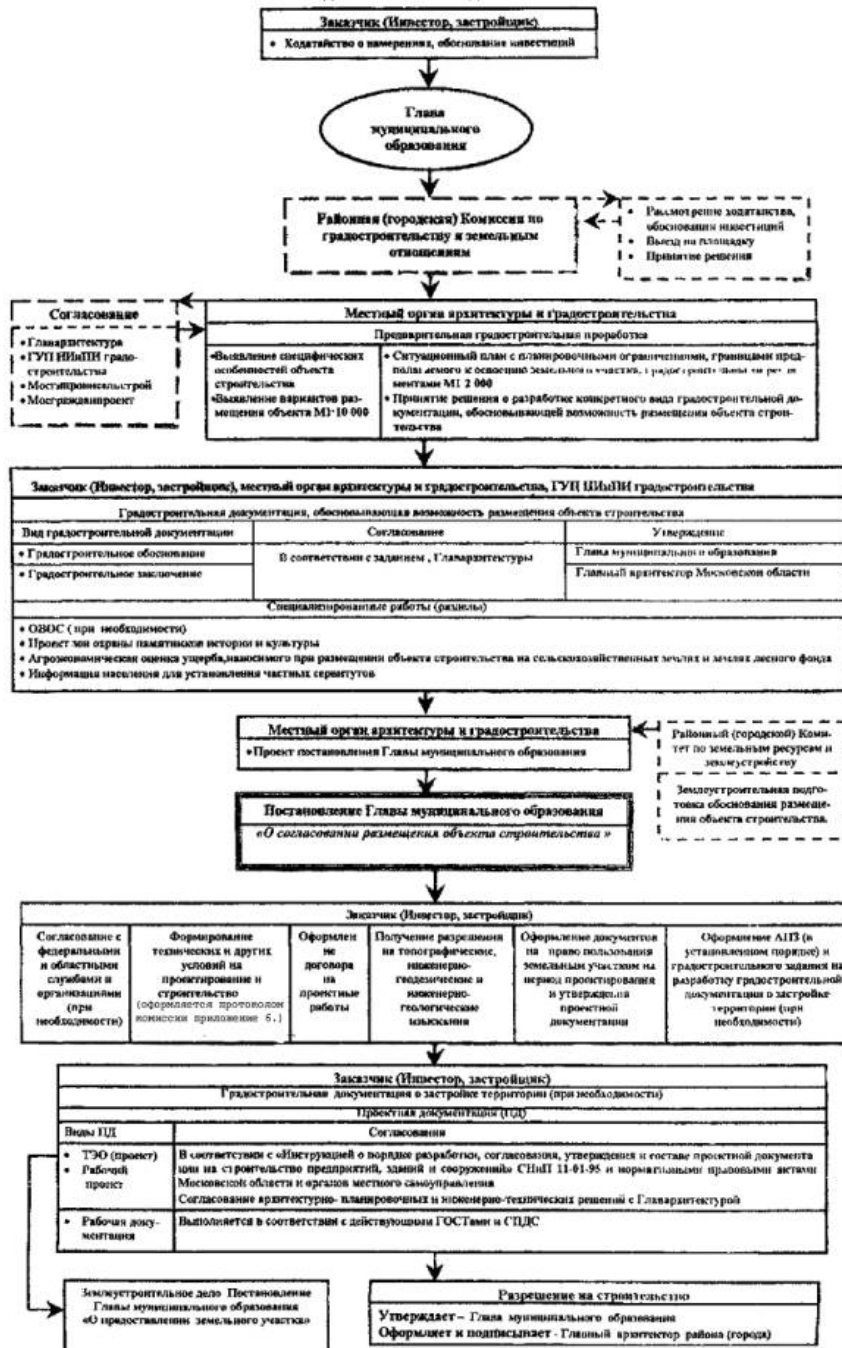


(Поправка от 21.12.2000 г.)

Приложение 3

(обязательное)

Порядок подготовки исходно-разрешительной документации на размещение объекта строительства (капитальный ремонт) при отсутствии разработанной и утвержденной градостроительной документации



(Поправка от 21.12.2000 г.)

Приложение 4
(обязательное)

Администрация _____ района

(города, иного муниципального образования)

Управление (отдел) архитектуры и градостроительства

УТВЕРЖДАЮ:

Главный архитектор

_____ района (города или иного
муниципального образования)

Ф.И.О.

« _____ » _____ г.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по размещению _____

(наименование объекта строительства)

в соответствии с

_____ (наименование градостроительной документации)

Заказчик (инвестор, застройщик)

_____ г.

Градостроительное заключение по размещению

_____ (Наименование объекта строительства с указанием адреса)

Заказчик (инвестор, застройщик) _____

1. Сведения по объекту строительства

- местоположение (адрес);
- заказчик;
- застройщик (инвестор);
- вид строительных работ по объекту;
- функциональное назначение.

2. Ориентировочные технико-экономические показатели объекта:

- площадь земельного участка;
- площадь застройки;
- общая площадь объекта,
- этажность;
- площадь благоустройства.

3. Характеристика участка

- расположение земельного участка в системе города (системе расселения района) с указанием протяженности к крупным магистралям, к населённым пунктам, смежным землепользователям и т.д.;
- размещение объекта относительно существующих зон (объектов) с указанием расстояний до участка (промышленная и коммунальная зона (объект), зона охраны памятников истории и культуры, зона особо охраняемого ландшафта, жилая застройка, зоны других ограничений);
- описание границ участка;
- наличие временных строений;
- наличие инженерно-технических сооружений и др.;
- наличие зелёных насаждений, в т.ч. деревьев _____;

4 Характеристика градостроительной ситуации

- действующая градостроительная документация и степень соответствия ей размещение данного объекта строительства (в графических материалах отразить проектные предложения по утвержденной градостроительной документации);
- перспектива застройки (освоения) прилегающей территории;
- историко-архитектурная характеристика территории.

5. Требования и рекомендации к проектным решениям

- по размещению в системе расселения (градоформирующие факторы, зоны восприятия, ориентация, визуальные и композиционные связи, соблюдение исторических линий застройки, сохранение ландшафта и т.д.);
- по архитектурному решению (композиция, силуэт, масштабность относительно окружающей застройки, рекомендуемый материал стен, цветовое решение фасадов и т.д.);
- по эффективности использования участка (в т.ч. использование подземного пространства);
- по благоустройству территории;
- по организации освещения объекта,
- особые условия по объектам в зонах памятников истории и культуры (включая наличие памятников истории и культуры, зданий и сооружений ценных в историко-архитектурном отношении сохранившейся

исторической планировки, особые требования по воссозданию утраченных элементов застройки, регенерации ценных участков и др.) в зонах ценного ландшафта.

6. Характеристика возможных влияний объекта строительства на окружающую среду и санитарно-гигиенические условия жизни человека. Класс объекта по санитарной классификации, размеры санитарно-защитной зоны и возможность её организации.

7 Условия организации транспортного обслуживания

8. Заключение по инженерному обеспечению объекта строительства

В соответствии с _____

(наименование градостроительной документации)

инженерное обеспечение объекта рекомендуется осуществить _____

Данное заключение носит рекомендательный характер. Окончательное решение по инженерному обеспечению принимается только на основании технических условий на присоединение к инженерным коммуникациям и после завершения проектных работ.

9. Заключение о возможности размещения объекта строительства (использования земельного участка)

10. Основные условия, требования и рекомендации по ведению проектирования и строительства объекта (включая проведение дополнительных согласований)

Примечание:

1. Градостроительное заключение является основанием для принятия Главой муниципального образования решения о согласовании размещения объекта строительства на указанном земельном участке.

2 Оформленное в установленном порядке Градостроительное заключение передается в Главархитектуру Московской области для учета в Градостроительном кадастре Московской области.

3. Градостроительное заключение не даёт право на производство строительных работ, на использование территории и ведения на ней хозяйственной деятельности и оформление имущественных и земельных отношений.

Материал подготовлен специалистами управления (отдела)

архитектуры и градостроительства _____

района(города), иного муниципального образования

(подпись, дата)

Ф.И.О., должность

По одному экземпляру Градостроительного заключения передано:
Главархитектура Московской области

МП _____

подпись

Управление (отдел) архитектуры и градостроительства _____ района
(города, иного муниципального образования)

МП _____

подпись

К ПРИЛОЖЕНИЮ 4
(ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ)

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПРОРАБОТКА РАЗМЕЩЕНИЯ
(наименование объекта строительства) _____ по адресу: _____

Решение размещений № _____ от "___" _____

1. Планирование размещения объекта строительства _____
заказчик/застройщик/инвестор/застройщик под строительство _____
вид строительства _____
по адресу: _____

2. Земельно-зональный _____

3. Площадь участка (кв. м), государственное пользование, допустимая аренда, временное пользование, арендаторская аренда _____

4. Система застройки, в т.ч. категория земель _____

5. Наличие зонных ограничений _____

6. Ограничения на пользование земельным участком _____

7. Характеристики объекта строительства, его основные инженерные и технологические данные _____

8. Особые требования _____

Начальник отдела _____
Исполнитель: _____
Исполнитель: _____

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА
М 1:10 000

ПЛАН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА С ПЛАНИРОВОЧНЫМИ ОГРАНИЧЕНИЯМИ
М 1:2 000

УСПЕШНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Материалы градостроительной проработки не действительны без постановления Главы муниципального образования о согласовании размещения объекта строительства на указанном земельном участке.

Материалы градостроительной проработки являются основанием для подготовки проекта постановления Главы муниципального образования о согласовании размещения объекта строительства и подготовке документов на право пользования земельным участком.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПРОРАБОТКА ПРОИЗВЕДЕНА УПРАВЛЕНИЕМ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ИЛИ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ИЛИ ИСПОЛНИТЕЛЬНО-ЗАКОННОДАТЕЛЬНОГО ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ НА ОСНОВАНИИ:

Размещение: _____
по адресу: _____
основатель: _____
управляемая: _____
Главный архитектор: _____
Проектная организация - разработчик градостроительной документации: _____

СОГЛАСОВАНО:

Заместитель Главы муниципального образования: _____
Главный архитектор: _____
Председатель Комитета по земельным ресурсам и землепользованию: _____
Председатель Комитета по охране окружающей среды: _____
Главный санитарный врач Государственного центра санитарно-эпидемиологического надзора: _____
Начальник отдела Государственной противопожарной службы: _____

дополнительные согласования

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____

Приложение 5
(рекомендуемое)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ГЛАВА _____ РАЙОНА

(города, иного муниципального образования)

МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От _____ № _____

О размещении (предварительном размещении) _____

(наименование объекта

с указанием адреса и площади земельного участка)

Рассмотрев ходатайство _____

(наименование Заказчика (Инвестора, Застройщика)

и материалы градостроительного заключения по размещению _____

(наименование объекта с указанием адреса и площади земельного участка)

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Согласовать размещение _____

(наименование объекта с указанием адреса и площади земельного участка)

2. Разрешить _____ разработку
(наименование Заказчика (Инвестора, Застройщика)
проектной документации на строительство _____
(наименование объекта)
_____ в соответствии с _____
(наименование
_____ и с требованиями утвержденного
градостроительной документации)
архитектурно-планировочного задания (АПЗ) на разработку _____
(стадия проектирования, вид строительства)

3. Изменить (просить Губернатора Московской области изменить) целевое назначение
земельного участка _____ площадью _____ га,
(адрес)
используемого _____
(вид использования)

4. Изъять земельный участок _____
(землепользователь (собственник)

(площадь, адрес, состав земель)

5. Предоставить земельный участок _____
(площадь, наименование инвестора, (застройщика)
для _____ во _____
(вид использования) (временное пользование (краткосрочную
аренду)

на период проектирования с дальнейшим оформлением в собственность (долгосрочную
аренду) после утверждения проекта.

6. После утверждения проекта заказчику (инвестору, застройщику) оформить Разрешение
на строительство. Без указанного Разрешения к строительству объекта не приступать.

7. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на Главного
архитектора района (города, иного муниципального образования) _____
(Ф.И.О.)

Глава _____ района _____
(города, иного муниципального образования) (подпись)

Приложение 6
(рекомендуемое)

УТВЕРЖДАЮ:
Заместитель Главы
муниципального образования

_____ г.

ПРОТОКОЛ
Комиссии по согласованию технических условий на присоединение объекта
строительства к источникам энергоснабжения, инженерным сетям и коммуникациям,
по обоснованию площадок и участков трасс для строительства инженерных сетей и
сооружений

Комиссия на основании постановления Главы _____ района (города,
иного муниципального образования) от _____ № _____ О размещении
(предварительном размещении) _____
(наименование объекта)

в составе:

Председателя _____

(представитель органа местного самоуправления)

и членов в лице от _____

1. Заказчика (инвестора, застройщика) _____
2. Проектной организации _____
3. Изыскательской организации _____
4. Управления (отдела) архитектуры и градостроительства _____
5. Комитета по земельным ресурсам и землеустройству _____
6. Местного органа госпожнадзора _____
7. Территориального центра Госсанэпиднадзора _____
8. Комитета по охране окружающей среды _____
9. Муниципальных органов жилищно-коммунального хозяйства _____
10. Организаций водоснабжения и канализации _____
11. Треста газового хозяйства ПО Мособлгаз _____
12. Организации муниципальной электросети _____
13. Предприятия электросетей АО Мосэнерго _____
14. Районного (городского) узла электросвязи _____
15. Территориального Центра международной связи _____
16. Предприятия теплосети _____

рассмотрев материалы Градостроительного заключения на размещение объекта строительства в части рекомендаций по инженерному обеспечению объекта и предложения заказчика (инвестора, застройщика) по присоединению проектируемого объекта к источникам снабжения, инженерным сетям и коммуникациям

Решила:

1. Определить источниками инженерного обеспечения объекта строительства по водоснабжению _____
(наименование источника)

по электроснабжению _____
(наименование источника)

по газоснабжению _____
(наименование источника)

по теплоснабжению _____
(наименование источника)

по связи _____
(наименование источника)

место сброса сточных вод _____

место сброса дождевых вод _____

2. Установить места присоединения к существующим инженерным сетям и коммуникациям :

к водоводу _____
(диаметр, место прокладки, принадлежность)

к канализационному коллектору _____
(диаметр, место прокладки, принадлежность)

к теплотрассе _____
(диаметр, место прокладки, принадлежность)

к газопроводу _____
(давление, диаметр, место прокладки, принадлежность)

к электросети _____

(напряжение, вид прокладки, место прокладки,
принадлежность)
к телефонной и радиосети _____

(технические параметры, принадлежность)

3. Считать целесообразным прокладку новых сетей и коммуникаций, размещение объектов инженерной инфраструктуры осуществить: _____

_____ по всем видам инженерного обеспечения
(указать место прокладки, размер земельных участков трассы и сооружения)

4. Заказчику (инвестору, застройщику) совместно с рай (гор) комземом обеспечить оформление земельных и имущественных отношений для реализации положений изложенных в пп. 2,3 настоящего протокола.

5. Главному архитектору района (города, иного муниципального образования), заказчику (инвестору, застройщику) при составлении АПЗ на проектные работы руководствоваться решением Комиссии в части инженерного обеспечения

(наименование объекта строительства)

6. Заказчик; (инвестору, застройщику) обеспечить _____

(перенос существующих зданий, сооружений, коммуникаций, сохранение растительного слоя, соблюдение частных сервитутов, требований по охране окружающей среды, санитарно-эпидемиологических, противопожарных, социальных условий и т.д.)

Настоящий Протокол является документом о согласовании технических условий на присоединение объекта строительства к источникам снабжения, инженерным сетям сроком _____ лет, других условий, которые необходимо учитывать при разработке проектной документации на строительство объекта, и о согласовании земельных участков для строительства инженерных сооружений и прокладки трасс.

Приложение:

1. Картографические, топографические материалы (при необходимости);

Схема ситуационного плана с размещением объекта строительства, согласованного Главой муниципального образования с указанием местоположения источников инженерного обеспечения, очистных сооружений и т.д. (по возможности) и мест присоединения объекта к существующим инженерным сетям и коммуникациям, трасс и земельных участков для строительства новых инженерных сетей и сооружений; схема генерального плана объекта.

(Поправка от 21.12.2000 г.)

2. Технические условия, ранее выданные соответствующими службами.

3. В необходимых случаях документ вышестоящего органа управления, надзорных органов, принимающих решение о строительстве объектов федерального, областного и межрайонного назначения или о подключении объекта строительства к инженерным сетям и коммуникациям, сооружениям федерального или областного значения.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

Примечание: настоящий протокол включён в предложенной редакции в порядке эксперимента для замены в последующем технических и других условий соответствующих служб.

(Поправка от 21.12.2000 г.)

(Измененная редакция, изм. № 3).

Приложение 7
(обязательное)

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
Московской области

УПРАВЛЕНИЕ (отдел) АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Администрации _____

района, города, иного муниципального образования

УТВЕРЖДАЮ

Главный архитектор Московской области

(Фамилия. И. О.)

" ____ " ____

АРХИТЕКТУРНО - ПЛАНИРОВОЧНОЕ ЗАДАНИЕ

№ _____

на разработку _____

(стадия проектирования, вид строительства)

Объект _____

(название, вместимость, мощность и т.п.)

Адрес _____

(почтовый или строительный)

Заказчик (застройщик) _____

(наименование, юридический адрес заказчика или уполномоченной им

организации (физического лица); адрес и данные учредителей)

Проектировщик _____

(наименование, юридический адрес и лицензии на право занятия данным видом деятельности)

Основание для подготовки и выдачи АПЗ: _____

(постановление Главы муниципального образования

о размещении объекта строительства, заявка заказчика (застройщика)

1. Основание для проектирования

- Постановление Главы муниципального образования о размещении (предварительном размещении) объекта строительства

- Градостроительное обоснование (градостроительное заключение)

- Протокол конкурсной комиссии по продаже участка или инвестиционного конкурса, задание на проектирование, реставрационное задание органа охраны памятников и т.п., обоснование инвестиций в строительство, их номера и даты

2. Характеристика предоставляемого для проектирования участка

2.1. Местоположение.

Градостроительные условия размещения объекта, зона городского центра, центр района, территория жилой застройки, промышленно-коммунальная зона, охранный зона памятника, курортная зеленая зона и т.п. Оценочная характеристика участка. Описание границ участка

2.2. Характер землепользования.

Наименование и юридический адрес, характер землепользования - аренда (срок аренды), постоянное пользование, собственность.

2.3. Размер участка.

Площадь участка, га.

2.4. Современное состояние и использование участка.

Характеристика рельефа, наличие зданий (их использовании назначение этажность, материал стен и т.п.), озеленение, благоустройство и т.д. Приложение со схемой.

2.5. Экологическая характеристика участка.

Данные, характеризующие экологическое состояние территории: загрязнение атмосферы, почвы, водоемов, электромагнитное воздействие и пр.

2.6. Транспортные условия.

Наличие дорог, тротуаров, подъездных путей ж/д транспорта.

2.7. Инженерно-строительные условия.

Наличие материалов инженерных изысканий для строительства, характеристика грунта, уровень грунтовых вод, опасные геологические процессы и т.п.

2.8. Инженерное оборудование.

Инженерные коммуникации, продуктопроводы, проходящие по проектируемому участку или по прилегающей территории (диаметр, длина, глубина заложения и т.п.)

2.9. Смежные участки.

Наименование смежных землепользователей и их границы согласно прилагаемой схемы.

2.10. Охраняемые памятники культуры и природы.

Название памятника, категория охраны, время постановки на учет, состояние и т.п.

2.11. Планировочные ограничения.

Действующие на территории участка ограничения от промышленных объектов, природных или техногенных процессов, охраняемых объектов, инженерных коммуникаций. Сервитуты

2.12 Градостроительная документация.

Ранее разработанные и утвержденные, либо согласованные проекты и градостроительные заключения на проектируемую и прилегающую к ней территории, подлежащие учету (наименование, срок разработки, проектная организация).

3. Требования и рекомендации.

3.1. Общие требования.

Требования о соблюдении действующей законодательной базы, нормативов в области проектирования, строительства и градостроительства, правил застройки, основных положений действующего генплана, утвержденного градостроительного заключения или другой градостроительной документации, обосновывающей размещение объекта строительства и других проектов, об учете результатов конкурса и других предпроектных материалов.

3.2. Требования по сносу, выносу, переносу здания и сооружений.

Из предварительных условий, градостроительной проработки, градостроительного обоснования (градостроительного заключения) или из других предпроектных материалов.

3.3 Требования по соблюдению прав третьих лиц.

Необходимые согласования и условия, обеспечивающие соблюдения прав третьих лиц, чьи интересы затрагиваются строительством.

3.4. Требования по формированию доступной среды жизнедеятельности для маломобильных групп населения.

Социально-функциональные требования, устанавливаемые органами социальной защиты населения с учетом мнения общественных объединений инвалидов.

3.5. Габариты, предельная высота строения, архитектура фасадов.

Определяются проектом. Ограничения или условия устанавливаются в соответствии с принятой ранее градостроительной документацией о застройке поселения, правилами застройки или действующими ограничениями (охранные зоны памятников, зоны особого регулирования и т.п.)

3.6. Использование подземного пространства, первого и цокольного этажей.

Из предварительных условий согласно требований градостроительной проработки, градостроительного обоснования (градостроительного задания) или определяется проектом.

3.7. Инженерное оборудование, сети и системы

Условия по использованию существующих коммуникаций и необходимость оборудования объекта перечисленными видами коммуникаций с указанием их вида:

водопровод,

канализация,
теплофикация,
горячее водоснабжение,
электрификация,
газоснабжение,
слабые токи,
мусороудаление.

3.8 Архитектура инженерных сооружений.

Архитектурно-планировочные требования к инженерным сооружениям, необходимым для функционирования объекта - ТП, ЦТП, инженерным коммуникациям и т.п., размещаемым на проектируемом участке.

3.9. Транспортные сооружения.

Тип дорог, проездов, тротуаров, площадок. Необходимость в пешеходных переходах, гаражах, стоянках (их тип). Другие транспортные сооружения и требования к ним.

3.10. Инженерная подготовка территории.

Требования по организации рельефа, поверхностного стока. Защитные сооружения - насыпи, дамбы, нагорные каналы, водоемы и т.п.

3.11 Благоустройство.

Требования к ландшафтной архитектуре, озеленению. Малые формы, ограждение, реклама и др.

3.12 Строительные материалы.

Предложение об использовании, как правило, местных строительных материалов и конструкций

3.13. Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций.

Предварительные технические условия (задания) на строительство объектов гражданской обороны. Разработка раздела проекта "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций".

3.14. Противопожарные требования.

Из предварительных условий материалов градостроительной проработки или из других предпроектных материалов. Особые требования к объекту

3.15. Охрана окружающей среды.

Мероприятия по исключению или минимизации вредного воздействия на окружающую среду

3.16. Организация строительства.

Условия по исключению неблагоприятного воздействия на население, проживающее на прилегающей территории. Предложения по организации движения транспорта и функционированию городского хозяйства. Требования по формированию пусковых комплексов, этапов.

4. Дополнительные условия

4.1. Промежуточные согласования.

Указания о вынесении на предварительное рассмотрение и согласование градостроительным советом или органом архитектуры и градостроительства материалов, дающих представление об объемно-планировочных решениях объекта, с целью определения их соответствия требованиям АПЗ.

4.2. Общественное обсуждение.

Указание о необходимости проведения общественного обсуждения и его организационной форме (в соответствии с принятым в установленном порядке Положением).

4.3. Установление публичных и частных сервитутов

4.4. Состав проекта.

В соответствии с действующей инструкцией.

4.5. Порядок согласования и утверждения.

Обязательные для данного объекта - экспертиза и согласования в органах контроля и надзора, органах охраны памятников, органах социальной защиты населения. Указание кем и каким документом проект утверждается.

4.6. Страхование рисков при производстве строительных работ.

Предложение о страховании рисков при выполнении проектных работ, инженерных изысканий для строительства и строительного-монтажных работах.

5. Примечания

5.1. АПЗ от имени исполнительной власти выдается органом архитектуры и градостроительства по заявке заказчика (застройщика) на объекты, требующие разрешения на строительство.

АПЗ на разработку проектной документации для строительства объектов жилищно-гражданского и производственного назначения, а также для строительства жилого дома для индивидуального застройщика общей площадью 500 кв.м. и более утверждается главным архитектором Московской области или его заместителем.

Форма АПЗ на проектирование индивидуального жилого дома установлена ТСН ПМС-97 МО "Состав, порядок разработки, согласования и утверждения проектной документации для индивидуального малоэтажного жилищного строительства".

Для разработки градостроительной документации о застройке территории в районе размещения объекта строительства допускается совмещение АПЗ с заданием на проектирование.

5.2. Срок действия АПЗ

Указываются сроки проектирования, согласования с заказчиком и проектной организацией, но не более нормативных (установленных).

При не представлении проекта на получение разрешения на строительство в течении указанного срока действия АПЗ, его действие прекращается без уведомления заказчика, вплоть до аннулирования. При этом затраты заказчика, связанные с подготовительными и проектными работами, заказчику не возмещаются.

В случае возникновения обстоятельств, требующих пересмотра условий АПЗ, изменения в него могут быть внесены по согласованию с заказчиком.

Продлить срок действия АПЗ может только орган архитектуры и градостроительства его выдавший, по заявлению заказчика, при этом в АПЗ могут быть внесены уточнения и изменения, вызванные произошедшими изменениями в законодательной базе или градостроительной ситуации.

5.3. Требования и условия, изложенные в АПЗ, обязательны для всех участников инвестиционного процесса независимо от форм собственности и источников финансирования. АПЗ по просьбе заказчика может быть предметом обсуждения градостроительного совета, архитектурной общественности, рассмотрено в независимой экспертизе и иметь другие формы обсуждения.

5.4. Несогласие заказчика с требованиями, содержащимися в АПЗ, может быть обжаловано в суде.

Приложения:

1. Материалы градостроительной проработки.

2. Постановление Главы муниципального образования о размещении объекта строительства.

3. Материалы по конкурсу на предоставление или продажу данного участка (условия конкурса, протокол комиссии, решение Администрации), протокол градостроительного совета по рассмотрению предпроектных материалов или протокол конкурсной комиссии по материалам конкурса на лучший архитектурный проект, протокол общественного обсуждения предпроектных материалов, а также протоколы других возможных рассмотрений и согласований.

4. План землепользования с границами предоставляемого для проектирования участка с указанием смежных участков, трасс инженерных коммуникаций и точек подключения к ним, сервитута, выкопировки из генплана (ГП, ПЗ).

Главный архитектор _____ района (города, иного
муниципального образования)

(подпись)

" ____ " _____ г.

АПЗ составил _____ " ____ " _____ года _____ (подпись)	АПЗ получил _____ " ____ " _____ года _____ (подпись)
--	---

АДМИНИСТРАЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование организации-разработчика

УТВЕРЖДАЮ:

ГЛАВНЫЙ АРХИТЕКТОР МОСКОВСКОЙ ОБЛ.

« ____ » _____ г.

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
на размещение объекта строительства в Московской области**

№ _____ от _____

Заказчик: _____

Объект: _____

Адрес: _____

Район: _____

Москва, _____ г.

1. Характеристика объекта строительства

1.1. По представленным материалам заказчика

- территория, размер земельного участка

- характер современного использования земельного участка

- функциональное назначение с перечнем зданий и сооружений и их характеристика (этажность, площадь застройки и т.д.)

- потребность в инженерном обеспечении

- наличие технических условий на присоединение к инженерным сетям

- обеспечение природными ресурсами

- сведения по инженерно-геологической характеристике земельного участка

- трудовые кадры (количество работающих)

1.2. По ранее разработанной градостроительной документации

- наименование градостроительной документации

- функциональное назначение отводимой территории

1.3. Оценка современной градостроительной ситуации. Характеристика земельного участка по эколого-градостроительным условиям с учетом сложившейся системы расселения в районе строительства

1.4. Характеристика возможного влияния объекта строительства на окружающую среду

1.5. Наличие сведений по агроэкономической оценке отводимого участка и определению ущерба по изъятию сельскохозяйственных земель, лесных угодий

2. Требования по учету, корректировке или разработке градостроительной документации на территории в районе строительства

3. Требования по архитектурно-планировочной организации территории

3.1. По размещению объекта относительно существующей и намечаемой на перспективу смежной застройки

3.2. По наличию планировочных ограничений, регламентирующих размер земельного участка и характер застройки

3.3. По организации санитарно-защитных зон

3.4. По эффективности использования территории (блокировка зданий, максимальное использование подземного пространства и т.д.)

3.5. По режиму использования территории. Сервитута на использование территории и преобразовательные мероприятия

3.6. По соблюдению архитектурно-градостроительных ограничений (красные линии, режимные зоны и т.д.)

3.7. По сохранению ландшафта и памятников историко-культурного наследия

3.8. По типологии жилой застройки

3.9. По обеспечению объектами социальной сферы

3.10. По благоустройству участка

3.11. По организации рельефа

4. Требования по объемно-пространственному и архитектурно-художественному решению

5. Экологические требования

6. Требования к транспортному обслуживанию

7. Требования к инженерному оборудованию, отводу поверхностных вод

8. Требования по дополнительным согласованиям

9. Необходимость выполнения дополнительных обследований территории (историко-архитектурных, технических, изыскательских и т.д.)

10. Требования к составу проектного и демонстрационного материала

11. Прочие требования

12. Основные выводы

13. Срок действия градостроительного заключения

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Фотофиксация участка, предполагаемого под размещение объекта строительства.
2. План размещения объекта в системе расселения с планировочными ограничениями.
3. Схема планировки территории (при необходимости).

Настоящее Градостроительное заключение является основой для оформления в установленном порядке землеустроительного дела, разработки архитектурно-планировочного задания и проектно-сметной документации.

Согласовано

Подписи исполнителей

Зам. начальника Главархитектуры

« ____ » _____ г. « ____ » _____ г.

Согласовано

Главный архитектор района (города)

« ____ » _____ г.

Согласовано

Директор ГУП НИИПИ градостроительства

« ____ » _____ г.

По одному экземпляру Градостроительного заключения передано:

- Главархитектура

Московской области

МП

(подпись)

Управление (отдел) архитектуры

и градостроительства

наименование района, муниципального образования
(подпись)

МП

- ГУП НИИПИ градостроительства

МП

(подпись)

- Заказчик (застройщик)

МП

(подпись)

Приложение 9
(рекомендуемое)

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ГЛАВА _____ РАЙОНА

(города, иного муниципального образования)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от _____ № _____
о предоставлении земельного участка

(наименование инвестора (застройщика), площадь земельного участка и его адрес,)

Рассмотрев материалы землеустроительного дела по предоставлению земельного участка _____

(площадь земельного участка и его адрес)

под строительство _____

(наименование объекта)

и на основании _____

(наименование проектной документации)

утвержденной(ого) _____

(кем, когда)

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Предоставить _____
(наименование инвестора (застройщика))
для _____ земельный участок площадью _____ га в собственность
(вид использования)

(бессрочную аренду, аренду)

2. Утвердить расчёты возмещения убытков, включая упущенную выгоду и потерь сельскохозяйственного производства (при необходимости)

3. Рай(гор)комзему (_____) внести изменения в земельно-кадастровую
Ф.И.О.
документацию

4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на руководителя
рай(гор)комзема _____ и главного архитектора района
Ф.И.О.
(города, иного муниципального образования) _____
Ф.И.О.
Глава _____ района _____
(города, иного муниципального образования)
Ф.И.О.

Приложение 10
(обязательное)

УТВЕРЖДАЮ:

Глава _____ района (города)

(подпись)
« _____ » _____ г.

РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

№ _____ от « _____ » _____ г.

Выдано _____
(наименование организации заказчика (инвестора, застройщика))
на строительство _____
(наименование объекта)

расположенного по адресу _____
(адрес объекта)

на основании:
- постановления Главы района (города) о размещении объекта строительства по адресу

от _____ № _____
- протокола рассмотрения Главархитектуры (или местного органа архитектуры и градостроительства) от _____ № _____ по проекту _____

- правоустанавливающего документа на земельный участок _____

(наименование документа)

Особые условия _____

Срок действия разрешения _____

Главный архитектор района (города) _____

(подпись)

« ____ » _____

М.П.

Разрешение получил _____

Возражений не имею.

(подпись)

Заказчик (инвестор, застройщик) _____

« ____ » _____

М.П.

Приложение 11

(обязательное)

ПЕРЕЧЕНЬ основных документов, представляемых заказчиком (инвестором, застройщиком) в органы муниципального образования для получения разрешения на строительство			
№№ п/п	Наименование документа	Номер и дата составления документа	Примечание
1.	1. Заявление заказчика (инвестора, застройщика) на получение разрешения.		
2.	2. Проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с главой 5 настоящих ТСН.		
3.	3. Заключение государственной вневедомственной экспертизы проектно-сметной документации.		
4.	4. Приказ об утверждении проектно-сметной документации.		
5.	5. Правоустанавливающий документ на земельный участок		

(Поправка от 01.03.2001 г.)

Заказчик (инвестор, застройщик)	Начальник Главного управления ГАСН
Подпись _____	Подпись _____
М.П.	М.П.
« ____ » _____ г.	« ____ » _____ г.