СИСТЕМА НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Руководящий документ системы

ИНСТРУКЦИЯ

о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации

Издание официальное

Государственный комитет Российской Федерации
по жилищной и строительной политике
(Госстрой России)

Москва

gost.e-ecolog.ru

УДК 711:744.44

Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации /Госстрой России. - М.: ГУП ЦПП, 1998. - 88с.

1. Разработана и внесена на утверждение Главным управлением градостроительства и территориального развития Госстроя России.

Редакционная комиссия: А.С. Кривов (председатель), А.И. Виноградов (зам. председателя), В.Н. Голубев, Г.Ф. Горохова, Л.А.Каиров, В.И. Немировский, Э.С. Тавровский, Е.В. Чапкин.

2. Утверждена Госстроем России постановлением от 22.12.93 N 18-58.

3. С введением "Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации" в действие утрачивает силу "Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения схем и проектов районной планировки, планировки и застройки городов, поселков и сельских населенных пунктов. ВСН 38-82", утвержденная приказом Госгражданстроя от 29.12.82 N 379.

Для субъектов (участников, партнеров) градостроительной деятельности.

ISBN 5-88111-096-х

© Госстрой России, ГУП ЦПП,1994

Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации

Дата введения - с момента опубликования

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящая Инструкция определяет основные требования, предъявляемые на территории Российской Федерации к составу и содержанию материалов, порядку разработки, рассмотрения, согласования и утверждения градостроительной документации. Требования Инструкции обязательны для всех организаций, учреждений и предприятий независимо от их ведомственной принадлежности и форм собственности.

1.2. При разработке градостроительной документации, предусмотренной настоящей Инструкцией, необходимо руководствоваться градостроительным законодательством Российской Федерации, другим законодательством Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также решениями органов местного самоуправления.

1.3. Основными видами градостроительной документации являются:

генеральная схема расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил Российской Федерации; региональные схемы расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил экономических и крупных географических регионов, природно-климатических зон, лечебно-оздоровительных и рекреационных территорий, национально-государственных и административно-территориальных образований (далее - региональные схемы расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил); территориальные комплексные схемы охраны природы и природопользования; схемы и проекты районной планировки национально-государственных и административно-территориальных образований, иных территориальных объектов (далее - схемы и проекты районной плани-

Издание официальное

ровки); генеральные планы городов, поселков, сельских поселений (далее - генеральные планы городов, других поселений); генеральные планы территорий, подведомственных сельским органам местного самоуправления (далее - генеральные планы территорий сельских органов местного самоуправления); генеральные планы историко-культурных, лечебно-оздоровительных и других территорий (далее - генеральные планы функциональных территорий);

проекты городской, поселковой черты и черты сельского поселения (далее - проекты городской, поселковой черты);

проекты детальной планировки жилых, промышленных, рекреационных, исторических и других функциональных зон, отдельных городских узлов, улиц, магистралей (далее - проекты детальной планировки);

проекты застройки кварталов, микрорайонов, градостроительных, архитектурных, ландшафтных комплексов, парков, ансамблей и иных планировочных элементов городов и других поселений (далее - проекты застройки).

Примечания: 1. Перечисленные в п.1.3 проектные работы, кроме проектов застройки, именуются в отдельных случаях "планировочная градостроительная документация".

2. Разработка специальных и отраслевых схем и проектов осуществляется в соответствии с требованиями специальных инструкций или отраслевых нормативных положений, утвержденных органами федеральной исполнительной власти.

Для исторических городов и других поселений разрабатываются проекты реконструкции в соответствии с Примерным положением о порядке проектирования, планирования, финансирования и осуществления комплексной реконструкции районов исторической застройки, утвержденным приказом Госкомархитектуры от 31 марта 1989 г. N 54.

3. Карты-схемы расположения памятников истории, археологии, градостроительства и архитектуры, монументального искусства, опорные историко-архитектурные планы городов и других поселений, проекты зон охраны памятников являются составной частью соответствующих

видов градостроительной документации и должны выполняться, как правило, до ее разработки или одновременно.

1.4. По заданию заказчика могут выполняться другие виды градостроительной документации.

1.5. В составе градостроительной документации выделяются основные графические материалы и технико-экономические показатели.

1.6. Заказчиками градостроительной документации, выполняемой за счет федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местного бюджета, являются соответствующие органы исполнительной власти или уполномоченные ими органы архитектуры и градостроительства, а также при наличии особых условий, требований и по согласованию с органами исполнительной власти - организации, учреждения,предприятия и другие юридические лица, имеющие (аккумулирующие) средства для финансирования разработки градостроительной документации.

Юридические лица и граждане являются заказчиками проектов застройки территорий, строительство на которых осуществляется за счет их собственных средств.

1.7. Заказчик выдает разработчику градостроительной документации задание на проектирование и вступает в договорные отношения с ним. Основные требования к договору приведены в прил.1.

К договору на разработку градостроительной документации прилагается архитектурно-планировочное задание, выдаваемое соответствующими органами архитектуры и градостроительства.

Заказчик обеспечивает в установленные договором сроки подготовку необходимых исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несет заказчик и организация, предприятие, другое юридическое лицо, представившее эти данные на основании договора с заказчиком.

Изменение заказчиком задания или исходных данных влечет за собой соответствующее внесение изменений в договорные отношения с разработчиком.

Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных для проектирования. Условия подготовки исходных

данных и финансирование этих работ оговариваются в договоре. Общие требования к заданиям на разработку градостроительной документации и перечень исходных данных приведены в прил. 3-10.

Примечание. Заказчик может поручить подготовку задания органам архитектуры и градостроительства. В случае необходимости в задании на разработку градостроительной документации предусматривается проведение предпроектных, в том числе научно-исследовательских, работ.

1.8. Разработчиками градостроительной документации могут быть предприятия, учреждения, организации, другие юридические лица и граждане, получившие соответствующие лицензии на право ее разработки.

1.9. В определенных случаях возможна конкурсная разработка градостроительной документации.

1.10. Градостроительная документация после ее разработки, в том числе на конкурсной основе, и утверждения передается в соответствующие органы архитектуры и градостроительства.

1.11. При разработке градостроительной документации различных уровней должны соблюдаться принципы непротиворечивости и взаимной согласованности проектных решений. Допускается обоснованное отклонение в последовательности разработки от общего к частному при определенных условиях или параллельная разработка стадий, если соблюдаются условия перспективного развития территории и поселения, государственные и общественные интересы.

1.12. В период разработки градостроительной документации все вопросы, влияющие на принятие проектного решения, подлежат согласованию с разработчиком градостроительной документации.

1.13. В составе градостроительной документации выделяется обязательная (утверждаемая) часть, подлежащая исполнению всеми участниками градостроительной деятельности на соответствующей территории.

Внесение изменений в обязательную (утверждаемую) часть градостроительной документации допускается только по решению утвердившего ее органа.

1.14. Для территорий, городов и других поселе-

ний,обладающих курортными и лечебными ресурсами, градостроительная документация разрабатывается с учетом материалов по медицинскому зонированию, оценке курортно-рекреационных ресурсов, а также с учетом установленных округов санитарной охраны курортов и лечебных источников.

1.15. Для исторических городов, других поселений и иных функциональных территорий, располагающих памятниками природы и культуры, градостроительная документация разрабатывается с учетом материалов историко-архитектурных исследований, утвержденных историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников.

1.16. Мероприятия по защите населения от опасных природных и техногенных процессов, гражданской обороне и чрезвычайным ситуациям выполняются с учетом требований строительных норм и правил - СНиП 2.01.51-90 "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны".

1.17. Общие требования к оформлению градостроительной документации приведены в прил.2.

2. ГЕНЕРАЛЬНАЯ СХЕМА РАССЕЛЕНИЯ, ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫХ СИЛ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1. Генеральная схема расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил Российской Федерации (генеральная схема расселения) является долгосрочным документом, имеющим проблемно-целевой характер.

2.2. Основной задачей генеральной схемы расселения является определение основных направлений совершенствования расселения на территории России в увязке с комплексным прогнозом развития и размещения производительных сил Российской Федерации, экологическим состоянием окружающей среды, федеральными и межрегиональны-

ми инженерно-транспортными инфраструктурами с учетом сложившихся взаимосвязей поселений и территорий в целях обеспечения условий целостного градостроительного развития страны, формирования безопасной и здоровой среды обитания, выработки предложений по устойчивому развитию систем поселений, сохранению природного и историко-культурного наследия.

2.3. В генеральной схеме расселения определяется государственная политика в области расселения и организации территорий Российской Федерации, зонирование территорий, даются обоснования особенностей территориальной организации и расселения в границах важнейших межрегиональных объектов и территорий федерального значения и особого регулирования градостроительной деятельности, определяются основные принципы проведения политики в области расселения и организации территории на региональном уровне.

2.4. Первоочередные меры по реализации генеральной схемы расселения разрабатываются на основе приоритетов стратегии социально-экономического развития Российской Федерации с учетом интересов Федерации и ее субъектов, реализация которых требует государственной поддержки, включая вопросы расселения мигрантов, военнослужащих, обустройство приграничных территорий, разработку проектов нормативных правовых актов, проведение специальных и фундаментальных научных исследований и проектных работ в области расселения и градостроительства.

2.5. Генеральная схема расселения является основой для разработки схем расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил отдельных регионов - территорий субъектов Российской Федерации: республик, краев, областей, городов федерального значения, автономной области, автономных округов; территориальных комплексных схем охраны природы и природопользования; схем и проектов районной планировки; отраслевых схем и проектов инженерно-транспортной инфраструктуры; иной документации межрегионального и регионального значения.

2.6. Положения генеральной схемы расселения являются основой для всех видов градостроительной деятельности на территории Российской Федерации.

Разработка федеральных, межрегиональных, региональных и местных целевых программ и программ социально-экономического развития, размещение и проектирование новых, расширение и реконструкция крупных федеральных народнохозяйственных комплексов, проектирование и строительство новых городов, курортов, других важнейших территориальных объектов должны осуществляться с учетом основных положений генеральной схемы расселения.

2.7. Состав, содержание и утверждаемая часть генеральной схемы расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил Российской Федерации определяются заданием на проектирование.

2.8. Основные положения генеральной схемы расселения представляются в Правительство Российской Федерации для учета при подготовке региональной политики и разработке проектов федеральных целевых и социально-экономических программ.

3. РЕГИОНАЛЬНАЯ СХЕМА РАССЕЛЕНИЯ, ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНЫХ СИЛ

3.1. Региональная схема расселения разрабатывается на территории экономических и крупных географических районов, природно-климатических зон, оздоровительных, курортных и рекреационных территорий, национально-государственных и административно-территориальных образований, а также приграничных регионов.

3.2. Граница территории, на которую разрабатывается региональная схема расселения, устанавливается в задании на проектирование схемы.

3.3. Региональная схема расселения должна содержать оценку ресурсного потенциала и комплексный анализ территории с выявлением проблем развития, прогноз формирования систем расселения и организации территории в специфических условиях региона, предложения по развитию федеральных, межрегиональных и региональных инженерно-транспортных инфраструктур, сохранению природно-

го и историко-культурного наследия в границах проектируемого региона с учетом интересов административно-территориальных единиц, входящих в границы проектируемого региона.

3.4. В региональной схеме расселения конкретизируются положения генеральной схемы расселения, определяются государственная политика в области расселения и организации территории данного региона, основные принципы проведения политики в области расселения и организации территории на местном уровне.

3.5. Первоочередные меры по реализации региональной схемы расселения определяются с учетом специфики приоритетов социально-экономического развития проектируемого региона во взаимосвязи с социально-экономическими проблемами Российской Федерации и смежных регионов. Первоочередные меры включают обоснованный комплекс предложений, который необходимо учитывать при разработке проектов федеральных и региональных целевых и социально-экономических программ, проектов нормативных правовых актов, а также перечень научных исследований и проектных работ в области расселения и градостроительства, имеющих региональное, межрегиональное и федеральное значение.

3.6. В составе региональной схемы расселения разрабатываются графические материалы в масштабе 1:1000000 - 1:300 000, включающие план современного использования территории, схему комплексной оценки территории и проектный план.

На проектном плане и плане современного использования территорий показываются система поселений, территории особого режима использования, зонирование территорий, объекты и коммуникации инженерно-транспортной инфраструктуры федерального, межрегионального и регионального значения и другие принципиальные проектные решения, степень детализации которых должна соответствовать долгосрочным задачам с выделением на проектном плане первоочередного этапа реализации.

3.7. Схемы, обосновывающие или детализирующие предлагаемое функциональное зонирование территории и иные проектные решения, связанные с формированием систем поселений, транспортных и инженерных инфраструктур,

защитой территории от опасных природных и техногенных процессов, размещением курортных и рекреационных зон, охраняемых территорий, а также связанные с системой мероприятий в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп, в районах экологического бедствия и чрезвычайных ситуаций, разрабатываются по согласованию с заказчиками в составе региональной схемы расселения с учетом особенностей проектируемого региона.

3.8. Пояснительная записка к региональной схеме расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил должна содержать требования пп.3.4-3.6 настоящей Инструкции и прил.3 применительно к задачам проекта.

3.9. Основные положения региональных схем расселения учитываются на последующих стадиях градостроительного проектирования, при осуществлении органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации регулирования деятельности в области расселения и территориальной организации, а также учитываются всеми участниками градостроительной деятельности в границах проектируемого региона.

4. ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ КОМПЛЕКСНАЯ СХЕМА ОХРАНЫ ПРИРОДЫ И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

4.1. Территориальные комплексные схемы охраны природы и природопользования выполняются на территорию зон чрезвычайной экологической ситуации и зон экологического бедствия, а также на особо охраняемые природные территории с особым режимом природопользования на основании решений органов государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления.

Территориальные комплексные схемы природы и природопользования разрабатываются в целях формирования благоприятной среды обитания человека, предупреждения и исключения загрязнения и деградации природной среды, оптимизации ее свойств, обеспечения рационального природопользования.

4.2. Выполнение природоохранных мероприятий, выработка концепций и определение основных условий устойчивого развития систем поселений, территориально-производственных (агропромышленных, гидротехнических, промышленных) комплексов, рекреационных, природоохранных и других территорий, отдельных поселений, природных комплексов, инженерных и транспортных сооружений и коммуникаций должны осуществляться на основе рекомендаций территориальных комплексных схем охраны природы и природопользования.

4.3. Основной задачей территориальных комплексных схем охраны природы и природопользования является разработка научно обоснованных предложений и рекомендаций по: обеспечению экологически устойчивого развития территории Российской Федерации, ее отдельных регионов, городов и других поселений; зонированию территорий в целях предотвращения чрезмерной концентрации производства и населения, сохранения ценных природных ландшафтов; формированию инженерно-транспортной инфраструктуры; размещению промышленных, агропромышленных и коммунальных объектов с учетом рационального природопользования, охраны и воспроизводства природных ресурсов, внедрения ресурсосберегающих технологий и установления ограничений в использовании территорий для любых видов хозяйственной деятельности.

4.4. Состав и содержание территориальных комплексных схем охраны природы и природопользования в зависимости от конкретных особенностей объекта проектирования определяются заданием на проектирование.

4.5. Территориальная комплексная схема охраны природы и природопользования должна включать анализ и оценку современного экологического состояния природной среды, расселения населения и территориальной организации производительных сил, состояния инфраструктуры, условий жизнедеятельности, состояния природных и историко-культурных комплексов, других составляющих среды обитания, а также предложения по:

развитию и формированию функционально-планировочной структуры и зонированию территории с учетом региональных особенностей, наличия проблемных ареалов и ситуаций, крупномасштабных проблем охраны окружающей среды;

рациональному землепользованию, охране природы, ресурсосбережению, инженерной защите территории от опасных природных и техногенных процессов и явлений;

обеспечению устойчивого развития городов, других поселений и их систем с учетом рационального природопользования, расселения населения и территориальной организации производительных сил на проектируемой территории;

оздоровлению среды обитания;

формированию инженерно-транспортных, производственных и социальных инфраструктур с учетом ликвидации имеющихся нарушений окружающей среды;

сохранению историко-культурного наследия, ценных природных ландшафтов и других охраняемых территорий;

приоритетным мерам по оздоровлению окружающей среды, охране и рациональному использованию природных ресурсов, а также мерам по предотвращению чрезвычайных ситуаций;

организационно-хозяйственному и правовому механизму реализации схемы.

5. СХЕМА РАЙОННОЙ ПЛАНИРОВКИ

5.1. Схема районной планировки разрабатывается, как правило, на территорию субъекта Российской Федерации: республики, края, области, автономной области и автономного округа или их частей.

5.2. Основными задачами схемы районной планировки являются разработка рациональной планировочной организации территории и формирование социальной, инженерно-транспортной и производственной инфраструктур, обеспечивающих оптимальные условия расселения населения, развития и совершенствования народнохозяйственного комплекса, природопользования при эффективном и комплексном использовании земельных, сырьевых, трудовых и других ресурсов территории.

5.3. Схема районной планировки разрабатывается с целью прогнозирования на долгосрочную перспективу зонирования территории в увязке с ее социально-экономи-

ческим развитием; урегулирования федеральных, региональных интересов и интересов местных самоуправлений в сфере градостроительной деятельности, реализация которых требует принятия взаимосогласованных на этих уровнях решений и совместного инвестирования.

5.4. В составе схемы районной планировки решаются вопросы:

комплексной оценки природных, инженерно-строительных, медико-географических, социально-экономических, планировочных, инфраструктурных, экологических, этнокультурных и других условий с учетом местоположения объекта проектирования в стране и регионе;

прогнозирования изменений градостроительной и экологической ситуации;

прогнозирования социально-экономического развития;

зонирования территорий по функциональному назначению, видам использования, а также рекомендации по изменению структуры землепользования с учетом федеральных, региональных и местных интересов;

планировочной организации территории, включающей вопросы организации и совершенствования расселения, территориальной организации производительных сил, формирования системы межселенного обслуживания населения, рекреации и туризма, сохранения и использования памятников природы, истории и культуры, достопримечательных мест, исторических городов и других поселений. Предложения по планировочной организации территории должны разрабатываться на вариантной основе, включающей градостроительные обоснования принятых решений;

совершенствования межселенной инженерно-транспортной инфраструктуры проектируемого района с вариантной проработкой размещения крупных инфраструктурных объектов, сооружений и направлений трасс инженерно-транспортных коммуникаций;

инженерной защиты территории от опасных природных и техногенных процессов и явлений, по предупреждению и ликвидации последствий экологических и других чрезвычайных ситуаций и катастроф;

развития и совершенствования строительного комплек-

са региона с учетом новых подходов к реализации градостроительной политики и структурной перестройки народнохозяйственного комплекса;

охраны окружающей среды;

осуществления первоочередных мероприятий по реализации приоритетных задач расселения, территориальной организации производительных сил, совершенствования инженерно-транспортной и социальной инфраструктур, экологического оздоровления территорий;

ориентировочные показатели по структуре, объему инвестиций и возможным источникам финансирования.

5.5. Основные графические материалы схемы районной планировки: схема комплексной оценки территории, план современного использования территории (опорный план) и генеральный план - выполняются в масштабе 1:100000 - 1:300000, схемы зонирования территории, инженерно-транспортных коммуникаций, защиты территорий от опасных природных и техногенных воздействий выполняются в масштабе, определяемом разработчиком по согласованию с заказчиком.

В отдельных случаях масштаб и состав основных графических материалов могут быть уточнены заказчиком с учетом особенностей объекта разработки схемы районной планировки.

В составе схемы районной планировки могут разрабатываться дополнительные схемы и отдельные фрагменты, обосновывающие проектные решения, состав, содержание и масштаб которых определяются заданием на проектирование.

5.6. На плане современного использования территории и генеральном плане (основном чертеже) показываются: границы административно-территориальных образований, пригородных и зеленых зон,городов, других городских поселений, сельские поселения-районные центры; крупные производственные объекты, в том числе сельскохозяйственного назначения, расположенные вне границ городских поселений; преимущественное функциональное использование территорий, включая наиболее ценные сельскохозяйственные земли с выделением мелиорируемых и орошаемых земель, леса 1 группы, заповедники, заказники, курортные местности, крупные зоны массового отдыха, территории садово-огородных и дачных хозяйств, другие

территории особого режима хозяйственной деятельности; принципиальные направления трасс магистральных транспортных и инженерных коммуникаций, ирригационных каналов, территории водохранилищ, места размещения аэродромов, других крупных транспортных и инженерных сооружений, в том числе защитных сооружений от опасных природных и техногенных процессов и явлений.

Кроме того, на генеральном плане показываются резервные территории для развития городских поселений.

5.7. На схеме комплексной оценки территории показываются: границы площадей залегания полезных ископаемых, зон затопления, зон загрязнения внешней среды; участки неблагоприятных геологических, гидрогеологических, атмосферных и других процессов (сейсмика, оползни, карсты, подтопление, эрозия, экстремальные осадки и т.д.), влияющих на ограничение градостроительного и хозяйственного освоения территории и характеризующих природно-климатические, геологические, инженерно-строительные и планировочные условия района.

В схеме комплексной оценки территории устанавливаются зоны неблагоприятные и ограниченно благоприятные для жилищно-гражданского и производственного строительства по природным и техногенным условиям, в том числе по санитарно-гигиеническим и инженерно-геологическим условиям.

5.8. Пояснительная записка к схеме районной планировки должна содержать обоснования предложений и решений, перечисленных в пп.5.2- 5.7 и прил. 11 настоящей Инструкции.

5.9. В обязательную (утверждаемую) часть схемы районной планировки входят: граница пригородных зон городов, а также принципиальные проектные предложения по:

расселению; зонированию территории; развитию межселенной инженерно-транспортной инфраструктуры; защите территорий от опасных природных и техногенных процессов и мерам по оздоровлению окружающей среды; перечню первоочередных мероприятий реализации схемы районной планировки.

6. ПРОЕКТ РАЙОННОЙ ПЛАНИРОВКИ

6.1. Проект районной планировки разрабатывается на территорию территориально-производственного комплекса, агломерации, группы административных районов, административного района, пригородной зоны, природно-заповедной зоны, территорию оздоровительного, курортного, рекреационного назначения, историко-культурного и природного наследия, других территориальных объектов.

6.2. Цель проекта районной планировки - урегулирование интересов местных самоуправлений в сфере градостроительной деятельности в пределах подведомственных территорий, а также интересов, выходящих за пределы подведомственных территорий, федеральных и региональных интересов; установление конкретных требований и ограничений по использованию подведомственных территорий для расселения и любых видов хозяйственной деятельности.

6.3. Проекты районной планировки детализируют решения схем районной планировки применительно к проектируемой территории в границах конкретных землепользований (в соответствии с требованиями, изложенными в п.5.4 настоящей Инструкции).

В проектах районной планировки проводятся обоснования по:

территориальному развитию городов;

определению границ пригородных зон;

выявлению территорий для размещения индивидуального жилищного строительства, садоводства и огородничества;

выявлению территориальных ресурсов для размещения народнохозяйственных объектов и новых поселений, особенно во вновь осваиваемых районах;

размещению зон кратковременного и длительного отдыха;

решению специфических вопросов городского и сельского расселения;

совершенствованию межселенной инженерно-транспортной инфраструктуры;

размещению объектов и полигонов по обезвреживанию, переработке, утилизации, складированию и захоронению производственных и бытовых отходов;

совершенствованию сельского расселения;

выделению территорий, выполняющих средозащитные и санитарно-гигиенические функции, прежде всего в районах крупных и крупнейших городов, территорий с неблагополучной экологической обстановкой;

установлению границ особо охраняемых природных территорий, а также объектов историко-культурного наследия.

6.4. Проект районной планировки выполняется в масштабе от 1:25 000 до 1:50 000 в зависимости от величины территории, охватываемой проектом. В исключительных случаях, при соответствующих обоснованиях, допускается применять масштаб 1:100 000.

6.5. На схеме комплексной оценки территории показываются:

факторы, влияющие на ограничение градостроительной и хозяйственной деятельности в границах проектируемого района - площади залегания полезных ископаемых, охраняемые территории, зоны затопления и другие неблагоприятные природные процессы и явления, зоны техногенных воздействий (включая нарушенные территории) и загрязнения окружающей среды;

оценка ресурсного потенциала проектируемого района, включая земельные, водные, лесные, рекреационные, курортологические и другие планировочные и инженерно-строительные условия.

По результатам проведенной комплексной оценки и соответствующих обоснований на схеме показываются территории, рекомендуемые для различных видов градостроительной и хозяйственной деятельности.

6.6. На плане современного использования территории и генеральном плане (основном чертеже) показываются:

границы административно-территориальных образований, городов и других поселений;

границы пригородных и зеленых зон городов, заповедников, заказников и других территорий особого регулирования хозяйственной деятельности;

зоны охраны курортов, источников водоснабжения, памятников природы, недвижимых памятников истории и

культуры;

границы основных землепользований вне городских поселений;

функциональное использование территорий с выделением производственных и селитебных территорий в городских поселениях, мелиорируемых и орошаемых сельскохозяйственных земель, лесов первой группы в землях лесного фонда;

сельские поселения, садово-огородные и дачные хозяйства;

отдельно расположенные крупные объекты и сооружения производственного назначения, энергетики, связи, внешнего транспорта, инженерного оборудования;

защитные сооружения от опасных природных и техногенных процессов и явлений, мероприятия по рекультивации территории;

территориальные резервы для различных видов строительства.

6.7. Пояснительная записка к проектам районной планировки должна содержать обоснование предложений и решений, перечисленных в пп.5.2-5.5, 6.4, 6.5 настоящей Инструкции.

6.8. В обязательную (утверждаемую) часть проекта районной планировки входят: положения, изложенные в п.5.9 настоящей Инструкции, с соответствующей детализацией проектных решений, а также предложения по установлению границ городов.

Для районов курортного, рекреационного и оздоровительного назначения в утверждаемую часть входят предложения по оптимальной вместимости района и границам зон охраны курорта.

6.9. Материалы проектов районной планировки являются градостроительным и экологическим обоснованием для разработки планов и программ социально-экономического развития соответствующих территорий.

7. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА, ДРУГОГО ПОСЕЛЕНИЯ

7.1. Генеральный план города, другого поселения является основным юридическим градостроительным документом, определяющим в интересах населения и с учетом го-

сударственных задач направления и границы территориального развития города, другого поселения, функциональное назначение и строительное зонирование территории, распределение земель по видам собственности, принципиальные решения по размещению объектов общегородского, общепоселкового значения, транспортному обслуживанию, инженерному оборудованию и благоустройству, защите территории от опасных природных и техногенных процессов, охране природного и историко-культурного наследия, очередности освоения территории.

7.2. Генеральные планы разрабатываются, как правило, в две стадии: концепция генерального плана (концепция) и генеральный план города, другого поселения (генеральный план).

7.3. Концепция разрабатывается на территорию города и его пригородную зону с целью определения долгосрочной стратегии и этапов их хозяйственного развития, а также функционально-планировочной организации на основе комплексного анализа экономических, социальных, экологических и градостроительных условий исходя из ресурсного потенциала территории и рационального природопользования.

Концепция является основанием для разработки проекта городской, поселковой черты.

7.4. Концепция разрабатывается в составе материалов, указанных в пп.7.5-7.7 настоящей Инструкции.

Графические материалы концепции городов с расчетной численностью населения более 500 тыс.человек выполняются в масштабе 1:25 000, городов и поселков с расчетной численностью населения до 500 тыс.человек - в масштабе 1:10000 или 1:5000. Указанные масштабы могут быть уточнены заказчиком с учетом конкретной ситуации.

7.5. На схеме современного использования и комплексной оценки территории показываются: существующее функциональное использование территории; границы национально-государственных и административно-территориальных образований (в том числе городская, поселковая черта), границы пригородной зоны и ее основных землепользований; территории транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций; охранные зоны курортов, источников водоснабжения, зоны охраны памятников природы,

недвижимых памятников истории и культуры; санитарно-защитные зоны источников загрязнения среды; исключаемые из застройки территории и территории, неблагоприятные для застройки по природным и техногенным условиям.

При наличии на территории опасных природных и техногенных процессов схема дополняется картами сейсмического микрорайонирования, радиационного загрязнения, радиационно-теплового и ветрового режимов, подтопления территории и другими.

При большой насыщенности схемы графической информацией допускается разработка раздельных схем современного использования территории и схемы комплексной оценки территории.

7.6. На схемах территориального развития города, поселения (варианты) показываются: границы административно-территориальных образований (в том числе предлагаемые границы городов, других поселений); архитектурно-планировочная организация территории и отдельных поселений с выделением площадок первоочередного жилищно-гражданского, производственного и коммунального строительства, в том числе районов малоэтажной и усадебной застройки; проектное функциональное зонирование территории; территории основных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций; природоохранные объекты и зоны охраны недвижимых памятников истории и культуры.

При большой насыщенности схемы графической информацией допускается разработка раздельных схем территориального развития города и инженерного оборудования территории.

7.7. В пояснительной записке приводятся сведения, перечисленные в пп.7.5 и 7.6 настоящей Инструкции, а также данные о ресурсных возможностях города и его пригородной зоны, другого поселения, численности и структуре населения, размещении новых объектов градообразующей базы, структуре и объемах жилищного, культурно-бытового и коммунального строительства и необходимых для этого территориях, развитии строительной базы, организации отдыха населения, развитии туризма, источниках водоснабжения и энергоснабжения, возможнос-

тях водоотведения, основных принципах развития транспортных и инженерных инфраструктур.

В пояснительной записке дается градостроительное и социально-экономическое обоснование вариантов территориального развития,а также этапов развития и территориальной организации города, другого поселения;оцениваются возможные последствия реализации проекта.

7.8. В утверждаемую часть концепции входят:

предложения по целевому использованию территорий (функциональному зонированию) города, другого поселения и этапам его развития;

предложения по установлению городской, поселковой черты и границ пригородной зоны, территорий государственной (Российской Федерации и ее субъектов), муниципальной, частной и иных форм собственности;

принципиальные решения направлений развития инженерно-транспортной инфраструктуры города, другого поселения и их пригородной зоны.

7.9. Генеральный план разрабатывается на территорию в пределах городской, поселковой черты и определяет с учетом реальных возможностей на 10-15 лет территориальное устройство города, другого поселения, размещение общегородских, общепоселковых объектов социальной сферы, основные направления развития инженерных и транспортных систем, мероприятия по сохранению природного и исторического наследия, очередность освоения территории и строительства.

Вопросы социально-экономического развития города (поселка) и его пригородной зоны решаются по материалам концепции генерального плана или проекта планировки пригородной зоны, а в случаях если они не выполнялись, - разрабатываются в составе генерального плана.

7.10. Для городов и других поселений с расчетной численностью населения до 50 тыс.человек генеральные планы могут разрабатываться совмещенными с проектами детальной планировки на всю территорию города, другого поселения или на первоочередные районы строительства. В случае совмещения генерального плана и проекта детальной планировки на всю территорию города, другого поселения чертежи генерального плана по масштабу и содержанию принимаются в соответствии с пп.11.4-11.12 настоящей Инструкции.

7.11. Генеральные планы разрабатываются в составе материалов, указанных в пп.7.10-7.15 настоящей Инструкции.

Графические материалы генерального плана города с расчетной численностью населения 500 тыс.человек и более выполняются в масштабе 1:10000; города с расчетной численностью населения 250-500 тыс.человек - в масштабе 1:10000-1:5000, города, другого поселения с расчетной численностью населения от 10 тыс. до 250 тыс.человек - в масштабе 1:5000; города, другого поселения с расчетной численностью населения менее 10 тыс.человек - в масштабе 1:2000. Указанные масштабы могут быть уточнены заказчиком с учетом конкретной ситуации.

7.12. На планах современного использования территории (опорном плане) и генеральном плане (основном чертеже) показываются: городская, поселковая черта; функциональное использование территории; планировочная структура жилых, общественных,производственных, коммунально-складских и других функциональных зон; зонирование по этажности и степени капитальности жилой, общественной, производственной и коммунально-складской застройки; территории сельскохозяйственного назначения, озеленения, отдыха и спорта, сооружений и коммуникаций внешнего транспорта, головных сооружений инженерного оборудования; улично-дорожная сеть, линии высоковольтной электропередачи; границы зон охраны памятников природы, истории и культуры; территории государственной (Российской Федерации и ее субъектов), муниципальной, частной и иных форм собственности.

На плане современного использования территории показываются оформленные отводы для всех видов строительства и хозяйственного использования, а на генеральном плане - участки первоочередного освоения.

7.13. На схеме комплексной оценки территории показываются: границы залегания полезных ископаемых; территории, в различной степени неблагоприятные для застройки по природным и техногенным условиям; санитарно-защитные, защитные и охранные зоны (предприятий, курортов, водоемов, инженерных и транспортных сооружений, коммуникаций и др.); зоны ограничения застройки в

районах аэропортов, в районах возможных природных и техногенных катастроф; зоны повышенного шума, вибрации, электромагнитных излучений, радиационного загрязнения, а также зоны с экологическими нарушениями окружающей среды; другие зоны и ограничения, влияющие на размещение всех видов строительства.

При наличии сложных инженерно-геологических условий схема дополняется инженерно-геологическими и гидрогеологическими картами, а при сейсмичности семь баллов и более - картами микросейсморайонирования. Для поселений, расположенных в районах Крайнего Севера, на схемах дополнительно показываются данные оценки радиационно-теплового режима, ветрового режима и геокриологических процессов.

7.14. На схеме транспорта показываются: территории и сооружения внешнего транспорта (железнодорожные пути и станции, аэропорты, мосты, путепроводы, тоннели и др.); классификация улично-дорожной сети; трассы и сооружения внеуличного и надземного рельсового общественного транспорта; размещение депо метро, трамвайных и автобусно-троллейбусных парков, крупных гаражей и стоянок легковых автомобилей.

7.15. На схеме инженерного оборудования и инженерной подготовки территории показываются: головные сооружения инженерного оборудования территории; магистральные трубопроводы (водопровод, канализация, теплоснабжение, газоснабжение, ливневая канализация, места выпуска очищенных сточных вод, линии высоковольтной электропередачи, основные объекты связи, электронные и слаботочные устройства); участки территории, требующие значительного объема подсыпки или срезки грунта, дренирования, выторфовывания; городские гидротехнические сооружения; участки русел рек и других водоемов, подлежащие регулированию, очистке, дноуглублению, заключению в трубы; мероприятия по рекультивации нарушенных территорий.

При большой насыщенности комплексной схемы инженерного обеспечения графической информацией допускается разработка раздельных схем.

7.16. В составе генерального плана могут разрабатываться дополнительные схемы, состав, содержание и

масштаб которых определяются заданием на проектирование.

7.17. Пояснительная записка к генеральному плану должна содержать сведения, перечисленные в пп.7.10-7.14 и прил. 12 настоящей Инструкции. В составе пояснительной записки приводятся: основные положения генерального плана; правила застройки города, другого поселения.

Примечание. Заказчик совместно с разработчиком градостроительной документации могут с разрешения утверждающей инстанции разработать правила застройки после утверждения генерального плана.

7.18. Генеральный план является основанием для разработки комплексной схемы развития всех видов городского пассажирского транспорта и дорожного строительства, генеральных схем водоснабжения, канализации, теплоснабжения и других специализированных схем и проектов.

7.19. В обязательную (утверждаемую) часть генерального плана входят:

функциональное зонирование территории;

строительное зонирование территории (по этажности и плотности застройки);

границы земель: государственной (Российской Федерации и ее субъектов), муниципальной, частной и иных форм собственности;

правила застройки города, другого поселения.

8. ПРОЕКТ ГОРОДСКОЙ, ПОСЕЛКОВОЙ ЧЕРТЫ

8.1. Проект городской, поселковой черты разрабатывается с целью установления размеров и границ территории поселения, выноса и закрепления их в натуре.

Примечание. Городская, поселковая черта, черта сельского поселения - внешняя граница, отделяющая земли города, другого поселения от иных категорий земель земельного фонда Российской Федерации.

8.2. Основанием для проведения работ по разработке проекта городской, поселковой черты является решение

соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления, которым предоставлено право установления и изменения границ города, другого поселения, имеющего статус административно-территориального образования.

Примечание. Городская, поселковая черта поселения, являющегося закрытым административно-территориальным образованием, а также городов и поселков при АЭС, АТЭС и других режимных поселений устанавливается в соответствии с законодательством, определяющим статус закрытых административно-территориальных образований, и требованиями настоящей Инструкции.

8.3. Проект городской,поселковой черты разрабатывается с учетом утвержденных проекта районной планировки, генерального плана города, другого поселения, территории сельского органа местного самоуправления, иной градостроительной и землеустроительной документации, действующей на территории поселения и прилегающих землях.

Примечание. Проект черты сельского поселения может разрабатываться в составе его генерального плана или генерального плана территории сельского органа местного самоуправления.

8.4. При разработке проекта городской, поселковой черты состав земель городов, поселков и сельских поселений определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

С введением в действие законов Российской Федерации, устанавливающих состав земель поселений, они приводятся в соответствие с законодательством.

8.5. Проект городской, поселковой черты выполняется в составе графических и текстовых материалов, указанных в пп. 8.6-8.8 настоящей Инструкции.

8.6. Проектный план городской, поселковой черты выполняется в масштабе 1:2000, 1:5000, 1:10000 или 1:25000 в зависимости от площади территории. На плане показываются:

существующая, юридически установленная черта поселения, а при ее отсутствии сложившаяся граница поселения; современное использование земель поселения по их категориям, основным землепользованиям, видам их ис-

пользования; включаемые в территорию поселения земли по их категориям, землепользованиям, видам их использования;

проектные решения утвержденного генерального плана города, другого поселения, территории сельского органа местного самоуправления, другой действующей градостроительной документации, иные решения, влияющие на установление или изменение черты поселения;

проектируемая городская, поселковая черта и черта сельского поселения;

экспликация земель поселения с указанием площадей территорий в существующей границе; отдельно площадей территорий, включаемых (исключаемых) в состав поселения, по категориям земель, землепользованиям, видам их использования; полное наименование землепользователей, землевладельцев, собственников земель, смежно расположенных с поселением.

8.7. Схема административно-территориального устройства прилегающих к поселению земель выполняется в масштабе 1:25000 или 1:50000. Схема разрабатывается в случае необходимости в соответствии с заданием.

8.8. Пояснительная записка должна содержать:

данные о существующей черте поселения и современном использовании его земель, приведенные в табличной форме по категориям земель, землепользованиям, видам их использования; проектные решения утвержденного генерального плана города, другого поселения, территории сельского органа местного самоуправления, другой действующей градостроительной документации; решения органов государственной власти и органов местного самоуправления в части территориального развития поселения;

обоснования проектного решения о включении (исключении)в территорию поселения земель с данными в табличной форме по их категориям, землепользованиям, видам использования. По поселениям, включаемым в городскую, поселковую черту, приводятся данные о расстоянии их от города, поселка, перечень промышленных предприятий и социально-культурных учреждений, численность населения, в том числе, численность рабочих и служащих, работающих на предприятиях и в учреждениях города, другого поселения, данные об объемах жилищного фонда с

распределением его по этажности, материалу стен, видам собственности, благоустройству, состоянию систем инженерного оборудования;

сводный баланс земель города, другого поселения по проекту городской, поселковой черты по категориям земель и землепользованиям (в табличной форме);

описание проектной городской, поселковой черты;

документы по рассмотрению и согласованию проекта городской поселковой черты.

Примечания: 1. Установление городской, поселковой черты в натуре производится организациями, имеющими соответствующие лицензии.

2. Приемка установленной в натуре черты проводится специально образованной комиссией в составе представителей органов исполнительной власти поселения и районов, земли которых включаются (исключаются) в территорию поселения, соответствующих органов архитектуры и градостроительства, комитетов по земельным ресурсам и землеустройству.

3. Результат приемки оформляется паспортом городской, поселковой черты, а также черты сельского поселения.

9. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

9.1. Генеральный план территории сельского органа местного самоуправления разрабатывается с целью эффективного функционального использования территории, решения экологических, социальных, хозяйственных, земельных и эстетических проблем организации среды жизнедеятельности населения, охватывающей все подведомственные сельскому органу местного самоуправления поселения, другие взаимосвязанные с ними жилые, производственные и иного назначения образования.

Примечание. В случае когда сельскому органу местного самоуправления подведомственно одно поселение, генеральный план охватывает территорию сельскохозяйственного предприятия (предприятий), где заняты

его жители или где расположены основные места приложения их труда.

9.2. В генеральном плане территории сельского органа местного самоуправления исходя из местных и региональных интересов конкретизируются и развиваются принципиальные положения проекта районной планировки, другой градостроительной и землеустроительной документации, решений органов государственной власти и органов местного самоуправления, касающиеся комплексного развития проектируемой территории.

9.3. Генеральный план территории сельского органа местного самоуправления является юридическим документом, определяющим на ближайшие 5-7 лет приоритетную и поэтапную стратегию:

организации системы поселений, производственной базы, транспортных коммуникаций, социальной и инженерной инфраструктуры;

развития территорий и архитектурно-планировочных структур поселений, отдельных жилых, производственных и иного назначения образований, определения их границ;

реализации градостроительных требований по использованию функциональных зон и правил их застройки.

П р и м е ч а н и е. В случае необходимости пересмотра административных границ территорий, находящихся в ведении сельского органа местного самоуправления, и отсутствия соответствующих предложений в проекте районной планировки они определяются генеральным планом территории сельского органа местного самоуправления.

9.4. Генеральный план территории сельского органа местного самоуправления является:

основой для разработки генеральных планов сельских поселений и других функциональных зон (при необходимости), проектов черты сельских поселений, проектов застройки функциональных зон, участков фермерских хозяйств, садово-дачных товариществ, учреждений отдыха, иного назначения, проектов инженерного оборудования и благоустройства территории;

обоснованием принимаемых органами власти и управления решений по градостроительному и хозяйственному развитию территории, финансовому, ресурсному, организационному и правовому обеспечению приоритетных мероп-

риятий, иному регулированию градостроительной деятельности.

9.5. Генеральный план территории сельского органа местного самоуправления разрабатывается в составе материалов, указанных в пп. 9.6-9.9 настоящей Инструкции.

9.6. Схема размещения территории сельского органа местного самоуправления выполняется в масштабе 1:25000 или 1:50000. На схеме показываются: проектные границы территории; территории расположенных на ней сельскохозяйственных и иных предприятий; другие поселения и функциональные зоны, влияющие на проектируемую территорию; административный центр сельского органа местного самоуправления и тяготеющие к нему поселения; межселенные транспортные и инженерные коммуникации и объекты.

9.7. План современного использования территории выполняется в масштабе 1:5000 или 1:10000. На плане показываются: сложившиеся границы и планировочные структуры поселений и функциональных зон; основные землевладения и землепользования по категориям их использования и видам собственности; границы оформленных отводов земель для всех видов нового строительства и хозяйственного использования; границы залегания полезных ископаемых; территориальные резервы, предусмотренные утвержденной градостроительной и землеустроительной документацией; транспортные и инженерные коммуникации и сооружения, объекты коммунального хозяйства, памятники природы, истории и культуры, иные ландшафтные и архитектурные достопримечательности, основные направления их визуального восприятия; источники и зоны экологического бедствия, санитарной вредности; территории, нуждающиеся в восстановлении утраченного ландшафта; охранные и защитные зоны, зоны регулирования застройки.

9.8. Генеральный план (основной чертеж) выполняется в масштабе 1:5000 или 1:10000. На генеральном плане показываются проектные границы поселений и предложения по: развитию, сохранению, а в исключительных случаях прекращению функций поселений, отдельно расположенных жилых, производственных и иного назначения образова-

ний; организации сельскохозяйственного и иного производства; функциональному зонированию территории и поселений, природоохранных зон, зон охраны поверхностных источников питьевого водоснабжения, памятников истории и культуры; развитию транспортных и пешеходных связей, архитектурно-планировочным структурам, строительному зонированию поселений, отдельных жилых, производственных и иного назначения образований; размещению недостающих объектов обслуживания, коммуникаций и сооружений инженерного оборудования, объектов коммунального хозяйства и инженерной защиты территории; проектируемым защитным лесополосам, участкам облесения, восстановления нарушенного ландшафта.

9.9. Краткая пояснительная записка раскрывает указанные в пп. 9.5-9.8 настоящей Инструкции вопросы в части:

оценки проблем и возможностей градостроительного и хозяйственного использования природных, территориальных, сырьевых, экологических, производственных ресурсов, жилищных, культурных, иных строительных и инженерно-технических фондов, историко-культурного наследия, природных достопримечательностей и эстетических качеств застройки, удовлетворения региональных и местных потребностей освоения выявленного потенциала территории, учета экологических, демографических, национально-этнических и других условий, регламентирующих это освоение, проблем и возможностей развития системы поселений, дорожно-транспортной, социальной, производственной, инженерной и инженерно-защитной инфраструктур;

обоснования принципов, приоритетов и концептуальных решений по наиболее предпочтительным в экологическом, социальном, хозяйственном и эстетическом отношениях направлениям, характеру и масштабам развития поселений, социальной, производственной, дорожно-транспортной, инженерной и инженерно-защитной инфраструктурам в увязке с комплексным анализом состояния и проблем развития территории, прогнозами численности населения, миграционных процессов, хозяйствования, землеустройства;

обоснования проектных границ и площадей территорий

поселений, отдельных жилых, производственных и иного назначения образований, численности и структуры постоянного (с выделением коренной народности) и сезонного населения, размещения новых объектов занятости, структуры, объемов и территорий нового жилищного, культурно-бытового, рекреационного, коммунального и инженерно-защитного строительства, источников водоснабжения и энергоснабжения, основных способов отведения и очистки хозяйственно-бытовых и поверхностных стоков, необходимых для их территорий, градостроительных и других требований по использованию функциональных зон и элементов проектируемой территории (развитию архитектурно-планировочных структур, реконструкции, обустройству, регулированию застройки, восстановлению и использованию нарушенных территорий, охране окружающей среды, охране и использованию памятников природы, истории и культуры);

технико-экономических показателей проекта.

9.10. В утверждаемую часть проекта входят: предложения по проектным границам, функциональному и строительному зонированию территории сельского органа местного самоуправления и поселений, архитектурно-планировочной структуре поселений, жилых, производственных и иного назначения образований, инженерно-транспортной инфраструктуре, границам зон охраны источников водоснабжения, памятников природы, истории и культуры, перечню первоочередных объектов строительства, а также правила застройки.

10. ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ФУНКЦИОНАЛЬНОЙ ТЕРРИТОРИИ

10.1. В случае необходимости детальной проработки отдельных частей крупнейших городов, генеральные планы которых выполнялись в масштабе 1:10000, на эти территории могут дополнительно разрабатываться генеральные планы функциональных территорий в масштабе 1:5000 в соответствии с требованиями пп.7.10-7.16 настоящей Инструкции. В этих генеральных планах правила застройки не разрабатываются.

10.2. Генеральные планы селитебных, промышленных, рекреационных и других функциональных зон, расположенных за пределами городской, поселковой черты, разрабатываются, как правило, в масштабе 1:5000 в соответствии с требованиями пп.7.10-7.16 настоящей Инструкции.

11. ПРОЕКТ ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

11.1. Проект детальной планировки разрабатывается на отдельные части городов и других поселений, а при необходимости - на всю территорию малого города, поселка и сельского поселения (при этом проект детальной планировки совмещается с генеральным планом).

Проект детальной планировки может разрабатываться также на территорию жилых, промышленных, исторических, рекреационных и иных функциональных зон, расположенных за пределами городов и других поселений.

11.2. Проект детальной планировки является юридическим градостроительным документом и устанавливает: красные и другие линии и границы регулирования застройки и использования земель; мероприятия по инженерной подготовке территории, благоустройству и охране окружающей среды; функциональное и строительное зонирование территории; границы территорий государственной, муниципальной, частной и иных форм собственности; социально необходимый состав и размещение объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания населения; организацию транспортного обслуживания; трассы магистральных инженерных коммуникаций; поперечные профили улиц.

В проекте детальной планировки разрабатываются предложения по объемно-пространственному и архитектурно-художественному решению застройки, режиму использования зон охраны памятников истории и культуры.

Утвержденный проект детальной планировки является основой для разработки проектов застройки отдельных участков, проектов транспортных магистралей и узлов, внемикрорайонных инженерных сетей и сооружений.

11.3. Проект детальной планировки разрабатывается в

составе материалов, указанных в пп.11.4-11.12 настоящей Инструкции.

Графические материалы проекта детальной планировки разрабатываются в масштабе 1:2000 или 1:1000.

11.4. На схеме размещения проектируемого района в населенном пункте, на территории в масштабе генерального плана поселения или проекта районной планировки показываются: основные функциональные зоны поселения, зоны отдыха, зеленые насаждения, основные инженерные и транспортные связи района с окружающей застройкой.

11.5. На опорном плане (плане современного использования территории)показываются: функциональное использование территории с выделением зеленых насаждений (для районов, свободных от застройки, и районов усадебной и коттеджной застройки - границы землевладений и землепользований); планировочные ограничения, границы охраняемых территорий, источники загрязнения среды и санитарно-защитные зоны; существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности; уличная сеть с указанием типов покрытия проезжих частей, скотопрогоны, транспортные сооружения; наземные сооружения и коммуникации инженерного оборудования территории; границы территорий по формам собственности; границы отвода участков под все виды строительства и благоустройства; действующие и проектируемые красные и другие линии и границы регулирования застройки и функционального использования территории.

11.6. На плане красных линий с эскизом застройки (основном чертеже) показываются перечисленные в п.11.5 элементы сохраняемой застройки всех видов, сохраняемые участки природного ландшафта и проектные предложения по: функциональному использованию территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства; архитектурно-планировочному и объемно-пространственному решению застройки района с указанием назначения и этажности зданий и сооружений; уличной сети, скотопрогонам, транспортным сооружениям, наземным сооружениям и коммуникациям инженерного оборудования территории; границам территорий по формам

собственности; проектируемым красным и другим линиям и границам регулирования застройки и функционального использования территории.

На чертеже выделяется первая очередь строительства.

11.7. На разбивочном чертеже (акте) красных линий показываются координаты узлов и точек изломов проектных красных и других линий регулирования застройки с привязкой их к закрепленным на местности геодезическим знакам, опорным зданиям и сооружениям. При необходимости выполняется акт изменения красных линий.

На отдельном чертеже в масштабе 1:100 или 1:200 показываются существующие и проектируемые поперечные профили улиц с размещением инженерных сетей.

11.8. На схеме транспортного обслуживания, размещения объектов социального обслуживания населения показываются: классификация магистралей и улиц; организация движения транспорта на сложных транспортных узлах с пересечением движения в разных уровнях; хозяйственные проезды и скотопрогоны; места временного и постоянного хранения общественного и индивидуального транспорта (в том числе подземные); остановочные пункты всех видов общественного транспорта; транспортные сооружения (эстакады, путепроводы, мосты, тоннели, пешеходные переходы); предприятия обслуживания транспорта; основные пути пешеходного движения, места перехода улиц и дорог; размещение необходимых по социальным нормативам предприятий и учреждений культурно-бытового и коммунального обслуживания населения, в том числе встроенных и встроенно-пристроенных, с границами зон обслуживания этими учреждениями.

11.9. На схеме размещения магистральных инженерных сетей и сооружений и использования подземного пространства показываются: существующие сохраняемые, реконструируемые, ликвидируемые и новые трассы внеминкрорайонных сетей и сооружений водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телевидения, радио и телефона, места присоединения этих сетей к городским магистральным линиям и сооружениям; размещение пунктов управления системами инженерного оборудования; существующие и проектируемые крупные подземные сооружения гражданского назначения.

11.10. На схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории показываются: вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны); проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территории (организация отвода поверхностных вод, сооружения по защите от подтопления и затопления, системы обводнения, подсыпка и срезка грунта и т.п.); сооружения инженерной защиты территории от опасных природных и техногенных процессов.

11.11. При разработке сложных в градостроительном отношении проектов в составе проекта детальной планировки, по договоренности с заказчиком, могут выполняться макеты планировки и застройки в объеме и масштабе, установленных заданием на проектирование.

11.12. Пояснительная записка должна содержать сведения, перечисленные в пп.11.4-11.11, основные технико-экономические показатели проекта в соответствии с прил. 13 настоящей Инструкции, а также данные об эколого-градостроительной ситуации и природно-климатических условиях, существующем использовании территории, состоянии фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, инженерных и транспортных систем, благоустройства территории; обоснования предлагаемых проектом архитектурно-планировочных решений, функционального и строительного зонирования территории, развития инженерных и транспортных систем; предложения по типам рекомендуемых для строительства жилых и общественных зданий, организации обслуживания населения, распределению территории по видам собственности, режиму использования зон охраны недвижимых памятников истории и культуры, последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом.

В состав пояснительной записки включаются также основные положения проекта детальной планировки.

11.13. В обязательную (утверждаемую) часть проекта детальной планировки входят:разбивочный чертеж (акт) красных линий; поперечные профили улиц и магистралей; функциональное и строительное зонирование территории

(уточнение материалов генерального плана); размещение объектов социального обслуживания населения; системы внемикрорайонных инженерных коммуникаций; мероприятия по инженерной подготовке территории, требующие самостоятельного проектирования до разработки проекта застройки; распределение земель по формам собственности.

12. ПРОЕКТ ЗАСТРОЙКИ

12.1. Проект застройки разрабатывается на территорию новых или реконструируемых микрорайонов или кварталов жилой застройки, участки групп жилых и общественных зданий, научно-исследовательских, учебных, медицинских, рекреационных, спортивных и других градостроительных, архитектурных, ландшафтных комплексов, ансамблей и иных планировочных элементов поселений на основе проекта детальной планировки. Допускается выполнение проекта застройки без утвержденного проекта детальной планировки на основе генерального плана города и другого поселения.

12.2. Проект застройки разрабатывается в пределах красных линий проектируемой территории и определяет композиционное решение архитектурных комплексов, типы зданий и сооружений, очередность их строительства или реконструкции, функциональное использование, инженерное оборудование, инженерную подготовку и благоустройство территории, организацию транспортного обслуживания и принципы пешеходного движения, порядок организации и сметную стоимость строительства.

Для площадей и участков магистралей проект застройки может разрабатываться в пределах оконтуривающих их зданий.

12.3. В проектах застройки следует предусматривать предложения по застройке, реконструкции и благоустройству микрорайонов, кварталов, участков с учетом поэтапного завершения работ одновременно с вводом в эксплуатацию учреждений обслуживания населения, объектов инженерного оборудования, благоустройства и озеленения территории.

12.4. Проект застройки выполняется, как правило, в две стадии:

проект со сводным сметным расчетом стоимости (проект);

рабочая документация со сметами.

12.5. Проект разрабатывается в составе материалов, указанных в пп.12.6-12.15 настоящей Инструкции.

Графические материалы проекта разрабатываются в масштабе 1:500 или 1:1000.

12.6. На генеральном плане застройки показываются все проектируемые, сохраняемые и реконструируемые здания и сооружения, секционность жилых домов, сквозные проезды и проходы в зданиях, участки общественных зданий, площадки отдыха, спорта и другого назначения, проезды и пешеходные проходы, зеленые насаждения.

На чертеже генерального плана застройки приводится ситуационный план в масштабе 1:5000, на котором показывается размещение проектируемой застройки в районе.

П р и м е ч а н и е. В случае если проектируемый первоочередной комплекс застройки или группа жилых и общественных зданий является частью микрорайона (квартала), в целях выявления архитектурно-планировочной структуры и объемно-пространственного решения микрорайона (квартала) в целом дополнительно разрабатываются схема генерального плана застройки, схема культурно-бытового обслуживания населения, схема организации рельефа, схема организации движения транспорта и пешеходов и схема микрорайонных инженерных сетей, а также определяются основные технико-экономические показатели, выполняются демонстрационные материалы застройки на весь микрорайон (квартал).

12.7. На плане благоустройства показываются проектируемые и сохраняемые проезды, проходы, площадки всех видов, проектируемые и сохраняемые зеленые насаждения с указанием их ассортимента, приводится перечень малых архитектурных форм и оборудования площадок.

На чертеже также показываются в масштабе 1:20 конструктивные разрезы (сечения) проездов, дорог и площадок.

12.8. На схеме организации рельефа показываются отметки полов первых этажей зданий и сооружений, проект-

ные и натурные отметки земли по их углам, проектные горизонтали, уклоны по осям проездов, проектные и натурные отметки на пересечениях осей проездов и пешеходных дорог в местах перелома их продольного профиля, проектные отметки верха решеток дождеприемных колодцев.

При большой насыщенности материалов на схеме организации рельефа выполняется схема инженерной подготовки территории.

12.9. На плане земляных масс показываются граница проектируемой территории, контуры основных зданий и сооружений, строительная координатная сетка или базисная линия, квадраты с проектными, натурными и рабочими отметками по их углам и объемами грунта в пределах каждого квадрата. На плане приводится баланс земляных масс в табличной форме.

12.10. На схемах инженерных сетей и слаботочных линий показываются трассы водоснабжения,канализации,ливневой канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, наружного освещения, телефонизации,радиофикации и телевидения с их основными параметрами, размещение сооружений инженерного оборудования и дренажная сеть, а также места подключения коммуникаций к внеплощадочным сетям и сооружениям.

В проекте выполняется сводный план подземных инженерных сетей.

12.11. На компоновочных схемах зданий и сооружений показываются планы и фасады жилых домов, общественных, производственных зданий и сооружений. По углам зданий и сооружений наносятся проектные и натурные отметки земли, приводится абсолютное значение условной отметки 0,000, основные технико-экономические показатели.

12.12. Проект организации строительства разрабатывается в соответствии с требованиями Инструкции по разработке проектов организации строительства и проектов производства работ.

12.13. Сметная документация выполняется в соответствии с требованиями Инструкции о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и

сооружений (СНиП 1.02.01-85) и Рекомендациями по определению стоимости строительства и свободных (договорных) цен на отдельную продукцию в условиях развития рыночных отношений (письмо Минстроя России от 10.11.92г.N БФ 926/12) и состоит из:

сводных сметных расчетов стоимости строительства;

сводки затрат по направлениям капитальных вложений, объединяющей сводные сметные расчеты (допускается вместо составления указанной сводки показывать за итогом сводного сметного расчета стоимости строительства данные о затратах по направлениям капитальных вложений, а расчет распределения средств по направлениям капитальных вложений приводить в составе пояснительной записки к сметному расчету стоимости строительства);

смет на проектные и изыскательские работы, в том числе по определению стоимости разработки рабочей документации;

пояснительной записки к сметной документации с учетом указанных материалов, а также законодательства Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

В случае разработки проекта только на участок первой очереди строительства выполняется также расчет по укрупненным показателям стоимости строительства всего квартала, участка.

12.14. В пояснительной записке к проекту застройки приводятся обоснования принятых архитектурно-планировочного и объемно-пространственного решений застройки, очередности строительства,примененных типов и видов зданий и их конструктивных решений, системы инженерного обустройства и озеленения территории, уточняются расчеты проекта детальной планировки по потребности в зданиях и помещениях обслуживания населения, приводятся технико-экономические показатели проекта застройки согласно прил. 15.

В пояснительной записке даются также предложения (раздел) по диспетчеризации инженерных систем, санитарной и технической эксплуатации жилых и общественных зданий, других элементов застройки и внешнего благоустройства территории.

12.15. В проекте приводятся составленные по укрупненной номенклатуре ведомости на серийно изготовляемое

оборудование, арматуру, кабельную продукцию и другие изделия массового и серийного производства.

12.16. В состав рабочей документации проекта застройки должны входить:

рабочие чертежи на все объекты и виды работ, предусмотренные заданием (выдаваемым заказчиком на разработку проекта застройки в соответствии с требованиями, указанными в прил.6), которые выполняются и комплектуются в соответствии с требованиями государственных стандартов системы проектной документации для строительства;

сметы, составляемые в соответствии с п.12.19 настоящей Инструкции;

ведомости и сводная ведомость потребности в материалах на каждый объект или вид работ (выполняются на основании задания по требованию исполнителя работ);

спецификации на оборудование, составляемые по форме, установленной государственным стандартом системы проектной документации для строительства, опросные листы и габаритные чертежи строительной части лифтовых шахт, необходимые для заказа лифтов; разделы диспетчеризации инженерного оборудования, устройства домофонов и технической эксплуатации зданий.

Указанные требования могут уточняться инвесторами.

12.17. При проектировании районов с применением зданий преимущественно по типовым и повторно применяемым проектам проект застройки может выполняться в одну стадию: рабочий проект застройки со сводным сметным расчетом стоимости в составе проектно-сметной документации, представляемой на утверждение, и рабочей документации со сметами.

12.18. В состав проектно-сметной документации, представляемой на утверждение, входят:

схема генерального плана застройки микрорайона (квартала);

генеральный план застройки;

план благоустройства;

схема организации рельефа с планом земляных масс;

сводная схема инженерных сетей;

компоновочные схемы зданий и сооружений;

проект организации строительства;

сводный сметный расчет стоимости строительства;

пояснительная записка.

12.19. В состав остальной части рабочего проекта входят:

рабочая документация на каждый объект или вид работ;

сметы, составленные по рабочим чертежам;

ведомости потребности в материалах;

спецификации на оборудование, составленные по форме, установленной государственным стандартом и системой проектной документации для строительства, опросные листы и габаритные чертежи строительной части лифтовых шахт, необходимых для заказа лифтов;

разделы диспетчерского управления инженерным оборудованием и технической эксплуатации жилых домов.

12.20. В случае разработки проектов на сложные в градостроительном и экологическом отношении территории, применения в застройке большой части зданий по индивидуальным проектам, а также необходимости градостроительного обоснования строительства уникальных объектов по заданию заказчика в качестве самостоятельной стадии может разрабатываться эскизный проект застройки, в котором на основе вариантных проработок определяется основная архитектурно-планировочная и объемно-пространственная концепция застройки микрорайона, квартала, площади, магистралей и т.п.

В составе эскизного проекта застройки выполняются:

эскиз генерального плана с предложениями по организации рельефа;

демонстрационные материалы и макеты;

ориентировочные расчеты стоимости строительства.

12.21. При разработке проектов застройки реконструируемых кварталов и участков в составе проекта дополнительно выполняются материалы, характеризующие современное состояние застройки, экологическое состояние территории и учитывающие предложения по сохранению исторического наследия, ремонтно-реконструктивным мероприятиям, сносу строений по ветхости и др.

12.22. В составе проекта застройки в соответствии с заданием на проектирование выполняются демонстрационные материалы, характеризующие композиционное решение,

архитектуру и благоустройство территории (архитектурные развертки застройки по магистралям и набережным, чертежи фрагментов планировки и застройки, цветового решения фасадов и т.п.).

Макет застройки выполняется в масштабе основного чертежа - генерального плана застройки.

13. СОГЛАСОВАНИЕ, ЭКСПЕРТИЗА И УТВЕРЖДЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

13.1. Генеральная схема расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил Российской Федерации, региональные схемы расселения, территориальные комплексные схемы охраны природы и природопользования утверждаются органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с их компетенцией по представлению заказчика и по согласованию с заинтересованными территориальными органами исполнительной власти, учреждениями и организациями в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

13.2. Схемы и проекты районной планировки территорий субъектов Российской Федерации утверждаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации по представлению соответствующих органов архитектуры и градостроительства и по согласованию с органами местного самоуправления, а также с органами государственного управления Российской Федерации и другими заинтересованными организациями Российской Федерации по вопросам, затрагивающим интересы Российской Федерации.

13.3. Проекты районной планировки отдельного района утверждаются органами местного самоуправления по представлению соответствующих органов архитектуры и градостроительства, по согласованию с заинтересованными организациями и по заключению краевых, областных органов архитектуры и градостроительства. Проект районной планировки также подлежит согласованию с заин-

тересованными организациями смежных территориальных объектов в части, затрагивающей их интересы.

13.4. Утверждение проектов городской, поселковой черты производится:

для городов Москвы и Санкт-Петербурга - в соответствии с порядком, определенным статусом этих городов;

для прочих городов и других поселений - субъектами Российской Федерации по представлению городских и сельских органов местного самоуправления с заключениями соответствующих органов архитектуры и градостроительства, комитетов по земельным ресурсам и землеустройству, органов охраны природы и санитарно-эпидемиологического надзора, а также иных заинтересованных организаций в соответствии с законодательством.

13.5. Генеральные планы городов и других поселений, генеральные планы функциональных территорий, проекты детальной планировки утверждаются органами государственной власти, органами местного самоуправления в пределах их компетенции по согласованию с органами государственного контроля и надзора, а также другими заинтересованными организациями в соответствии с законодательством.

13.6. Проекты застройки утверждаются заказчиком по согласованию с органами архитектуры и градостроительства, другими заинтересованными организациями в порядке, предусмотренном градостроительными уставами и правилами застройки территорий и поселений.

13.7. Утверждение и согласование градостроительной документации для закрытых административно-территориальных образований производится в соответствии с законодательством Российской Федерации, определяющим их статус.

13.8. Задание на проектирование в обязательном порядке согласовывается с соответствующими органами архитектуры и градостроительства,не являющимися заказчиками градостроительной документации на подведомственной им территории.

Согласование градостроительной документации с заинтересованными организациями осуществляет заказчик с привлечением проектной организации. Перечень согласо-

вывающих организаций определяется заданием на проектирование. В обязательном порядке градостроительная документация подлежит согласованию с органами архитектуры и градостроительства, охраны природы, санитарно-эпидемиологического и пожарного надзора, землеустройства, охраны памятников истории и культуры, другими органами государственного надзора и заинтересованными организациями в соответствии с законодательством.

Городские и сельские органы местного самоуправления организуют общественное обсуждение градостроительной документации до представления ее на утверждение.

Защита градостроительной документации в утверждающих инстанциях возлагается на проектную организацию при содействии заказчика проекта.

13.9. Организации и учреждения, которым направлена на согласование градостроительная документация, должны в месячный срок с момента представления им материалов согласовать их или сообщить свои замечания заказчикам и проектировщикам. В случае непредставления заключения в указанный срок градостроительная документация считается согласованной.

Примечание. Законодательством республик, законами и иными нормативными правовыми актами краев, областей, автономных образований, городов федерального значения, автономной области, автономных округов может быть установлен иной срок согласования.Заказчик и разработчик градостроительной документации должны в установленный срок рассмотреть замечания согласовывающих организаций и о принятом решении сообщить им и органам архитектуры и градостроительства для учета при рассмотрении проекта.

13.10. Генеральная схема расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил Российской Федерации, региональные схемы расселения, территориальные схемы охраны природы и природопользования, схемы районной планировки административно-территориальных образований, в которых решаются вопросы федерального значения, генеральные планы городов с расчетной численностью населения 500 тыс.человек и более, курортных городов и городов-новостроек, а также исторических городов, наследие которых имеет об-

щереспубликанскую ценность, рассматриваются до их утверждения Главным управлением государственной вневедомственной экспертизы при Госстрое Российской Федерации (Главгосэкспертизой России), которое обеспечивает проведение комплексной экспертизы градостроительной документации и подготавливает с участием подразделений по архитектуре и градостроительству Госстроя России сводное экспертное заключение с участием органов государственных экспертиз, местных архитектурных органов, заинтересованных министерств, ведомств и организаций, а также с учетом результатов общественного обсуждения.

13.11. Градостроительная документация, кроме указанной в п.13.10, рассматривается органами архитектуры и градостроительства субъектов Российской Федерации совместно с местными органами архитектуры и градостроительства на подведомственной им территории по заключениям соответствующих государственных экспертиз, заключениям органов государственного надзора и результатам общественного обсуждения.

Проекты застройки согласовываются и утверждаются с учетом требований СНиП 1.02.01-85 "Инструкция о составе,порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на строительство предприятий, зданий и сооружений" на период действия этого СНиПа.

13.12. Порядок рассмотрения, согласования и утверждения градостроительной документации, разработанной на территорию субъектов Российской Федерации, устанавливается законодательством республик, законами, уставами и иными нормативными правовыми актами краев, областей, городов федерального значения, автономной области и автономных округов.

14. ПОРЯДОК ХРАНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

14.1. Контрольный экземпляр градостроительной документации хранится в архиве разработчика в порядке, установленном специальными требованиями к оформлению и доступу к указанным материалам.

П р и м е ч а н и е. В архиве проектной организации в обязательном порядке хранится один экземпляр пояснительной записки, подлинники расчетов и справок, фоторепродукции или электрографические копии со всех проектных материалов.

14.2. Проектная документация передается заказчику проектной организацией в следующем количестве:

проектный план (подлинник) - 1 экз.;

план современного использования территории (подлинник) - 1 экз.;

схемы (подлинники) - 1 экз.;

пояснительная записка с фоторепродукциями чертежей и схем - 4 экз.

П р и м е ч а н и е. Проектная документация по городской, поселковой черте передается в составе: проектный план (подлинник) - 1экз. и пояснительная записка с фоторепродукциями проектного плана - 4 экз.

14.3. Дубликаты с проектного и опорного планов и репродукции с них изготавливаются проектной организацией в необходимом количестве по дополнительному заказу после утверждения проекта.

14.4. Заказчик за счет собственных средств выполняет дубликат утвержденного проекта городской, поселковой черты и передает его соответствующему органу архитектуры и градостроительства для работы.

14.5. Подлинные графические материалы и пояснительные записки планировочной градостроительной документации хранятся в соответствующих органах архитектуры и градостроительства.

14.6. Перечень организаций и учреждений, которым заказчик представляет электрографические копии со всех проектных материалов и пояснительные записки с фоторепродукциями в зависимости от вида градостроительной документации, определяется градостроительным уставом и правилами застройки территорий и поселений.

Независимо от форм финансирования и принадлежности заказчика материалы всех видов градостроительной документации и связанных с ней инженерных изысканий подлежат передаче в 1 экземпляре в органы архитектуры субъектов Российской Федерации.

14.7. Пользование градостроительной документацией,

находящейся на постоянном хранении в органах архитектуры и градостроительства и не связанной с ее размножением и выдачей выкопировок, осуществляется на безвозмездной основе.

14.8. Тиражирование и представление иллюстративных материалов градостроительной документации заинтересованным организациям, предприятиям и муниципальным службам производятся в порядке, предусмотренном градостроительными уставами и правилами застройки территорий и поселений, а также паспортами строительного участка.

Приложение 1

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРУ НА РАЗРАБОТКУ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Договор на разработку градостроительной документации оформляется заказчиком и исполнителем работ, действующими на основании Положения, иного юридического документа, регламентирующего статус заказчика и Устава организации-исполнителя.

2. В договоре на выполнение работ указывается предмет договора: наименование проекта, технические, научные, экономические и другие требования; наименование организаций, осуществляющих согласование, экспертизу, утверждение проекта; сроки окончания работы, сроки и содержание этапов.

3. При определении общей стоимости работ устанавливаются авансовые платежи, суммы налога на "добавленную стоимость", источники финансирования, имущественная ответственность и прочие условия, включая затраты на издание и распространение проектной документации.

4. В сметный расчет стоимости разработки градостроительной документации и проведения связанных с нею инженерных изысканий, научно-технических работ включаются:

затраты на приобретение материалов, оборудования и инвентаря;

выплаты по заработной плате; отчисления на социальное, медицинское страхование,в фонд занятости;

амортизационные отчисления, отчисления в ремонтный фонд, отчисления по страхованию имущества;

прочие расходы.

Одновременно выделяются: полная стоимость выполнения работ, прибыль, сметная стоимость работы, налог на добавленную стоимость, сметная стоимость работ с налогом на добавленную стоимость.

Приложение 2

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

1. Графические материалы выполняются и оформляются с соблюдением технических условий и государственных стандартов, а также правил и нормативов.

2. Для изображения повторяющихся на различных чертежах элементов применяются однотипные условные обозначения и краски, как правило, прозрачные, не закрывающие топографо-геодезической подосновы; графические материалы должны выполняться с учетом наглядного восприятия проектных предложений.

3. Основные чертежи подписываются руководством и ответственными исполнителями организации, разработавшей градостроительную документацию. Остальные чертежи и схемы подписываются в порядке, установленном внутренними стандартами разработчика градостроительной документации.

Примечания: 1. Разработчик градостроительной документации имеет право вносить заказчику предложения по изменению состава материалов с учетом особенностей объекта проектирования, а также применять различные способы и технологии изготовления документации, включая компьютерную и множительную технику.

2. Графические материалы выполняются на картографической и другой подоснове с учетом обеспечения постоянного их хранения на срок, определенный архивными службами и заказчиком в установленном порядке.

3. С графических материалов изготавливаются цветные или иллюминированные фотографии, электрографические копии, которые брошюруются в отдельный альбом или помещаются в пояснительной записке и в виде схемы - в основных положениях.

4. Пояснительная записка и основные положения проекта подписываются руководителями организации-разра-

ботчика и авторами градостроительной документации.

5. Основные графические материалы градостроительной документации - план современного использования территории (опорный план) и проектный план (основной чертеж) выполняются на топографических картах - литооттисках, остальные проектные чертежи-схемы - на копиях или уменьшенных копиях проектного плана.

6. Дубликаты подлинников чертежей выполняются после утверждения проекта в установленном порядке. На дубликатах чертежей указываются орган, утвердивший проект, дата и номер решения (постановления).

Приложение 3

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАДАНИЮ НА РАЗРАБОТКУ СХЕМЫ И ПРОЕКТА РАЙОННОЙ ПЛАНИРОВКИ, ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА, ДРУГОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

В задании на разработку схемы и проекта районной планировки, генерального плана города, другого поселения, территории сельского органа местного самоуправления должны быть указаны:

наименование объекта, его основные характеристики (местоположение, численность населения, территория, основные виды ресурсов, профилирующие отрасли производства, административная структура, условия обеспечения инженерно-транспортной инфраструктурой, другие специфические характеристики);

основание для проектирования;

состав участников разработки и согласований проектных материалов и их взаимообязательства;

кем и в какие сроки выдаются исходные данные для проектирования;

состав подлежащих передаче материалов и услуг по этапам (если они предусматриваются), сроки и стоимость работ;

требования к содержанию и форме представляемых ма-

териалов, сроки проектирования;

требования к основным направлениям социально-экономического развития, архитектурно-планировочной и функциональной организации территории, организации транспортного обслуживания, благоустройству и озеленению территории, инженерной подготовке и инженерному оборудованию территории, охране окружающей среды, памятников природы, истории и культуры, инженерно-техническим мероприятиям гражданской обороны;

особенности и проблемы объекта проектирования, вызывающие необходимость дополнительных, углубленных или специализированных проработок (особенности природных условий, экологической, социально-экономической, демографической ситуации, развития производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, охраны историко-культурного и природного наследия и т.п.);

отклонения (дополнения или изменения) от требований настоящей Инструкции, предъявляемых к составу и содержанию проекта (схемы) и основным технико-экономическим показателям;

порядок согласования и экспертизы проектов.

Приложение 4

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАДАНИЮ И ИСХОДНЫМ ДАННЫМ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТА ГОРОДСКОЙ, ПОСЕЛКОВОЙ ЧЕРТЫ

1. Разработка проекта городской, поселковой черты осуществляется на основании задания, составленного заказчиком с участием органов архитектуры и градостроительства, комитетов по земельным ресурсам и землеустройству, проектной организации. В задании на проектирование приводятся данные о существующем земельном фонде города, другого поселения, о его развитии согласно утвержденному генеральному плану или другой действующей градостроительной документации, определяется состав необходимых обследований, изысканий и под-

готовительных работ, устанавливается масштаб графической части проекта.

С заданием на проектирование городской, поселковой черты заказчик предоставляет проектной организации:

картографические материалы на территорию города, другого поселения и смежные с ним земли;

копии основного чертежа генерального плана или другой действующей градостроительной документации, определяющей развитие города, другого поселения, территории сельского органа местного самоуправления;

данные об использовании земель города, другого поселения и намечаемых к включению в его территорию земель по материалам государственного земельного учета (инвентаризации);

перечень имеющихся в наличии у заказчика и в других службах обследовательских материалов, которые могут быть использованы при разработке проекта.

2. Разработке проекта городской, поселковой черты предшествуют подготовительные работы:

сбор юридических документов по существующей городской, поселковой черте и черте сельского поселения;

сбор и обработка планово-картографических, землеустроительных, лесоустроительных и других материалов, приведение указанных материалов к единому масштабу;

изготовление необходимого количества репродукций (копий) с обработанного планово-картографического материала;

обработка материалов государственного земельного учета (инвентаризации), а при их отсутствии вычисление площадей современного использования земель города, поселка, сельского поселения по категориям земель, землепользованиям, видам их использования;

сбор статистических данных по населенным пунктам, включаемым в городскую, поселковую черту;

изучение функционального и административно-территориального устройства прилегающих к городу, другому поселению территорий и системы управления ими;

выявление и изучение пожеланий и предложений землепользователей, землевладельцев и собственников, земли которых намечаются к включению (исключению) в территорию города, другого поселения, иных заинтересованных

сторон по вопросам установления и изменения городской, поселковой черты;

другие обследования работы в зависимости от специфики каждого проектируемого объекта.

В задании на проектирование приводятся данные о существующем земельном фонде города, другого поселения, направлении его перспективного территориального развития в соответствии с генеральным планом и другой градостроительной документацией; указываются предложения заказчика по изменению городской, поселковой черты и черты сельского поселения; определяется состав необходимых обследований и иных предпроектных работ; устанавливаются требования к объему и составу графических и текстовых материалов, масштаб графической части проекта, сроки его представления и изготовления дубликата.

3. Заказчик выдает проектной организации:

копии опорного плана и основного чертежа генерального плана города, другого поселения, плана функционального зонирования его территорий с установленными границами землепользований;

данные баланса использования территорий в пределах существующих и проектных границ города, другого поселения, перечень имеющихся картографических, обследовательских и иных информационных материалов в соответствии с договором на разработку проекта городской, поселковой черты.

4. Состав предпроектных работ как самостоятельного вида деятельности, участников и организаций, согласовывающих проект городской, поселковой черты, устанавливается правилами застройки (уставами) территорий, поселений и договором на выполнение работ.

Приложение 5

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАДАНИЮ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТА ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

Основой для разработки задания на проектирование являются материалы утвержденного генерального плана города, другого поселения (для генерального плана,

совмещенного с проектом детальной планировки, исходным материалом является проект районной планировки и генеральный план территории сельского органа местного самоуправления).

В задании на проектирование должны найти отражение следующие вопросы:

основание для выдачи задания;

заказчик проекта;

генеральный проектировщик и проектные организации - исполнители проекта;

кем и в какие сроки выдаются исходные данные для проектирования;

специальные требования по структурной организации и функциональному зонированию территории;

предлагаемые проекты жилых домов, предприятий и учреждений обслуживания;

возможность использования существующих зданий по их начальному назначению или для других целей, иные требования к реконструкции сложившейся застройки;

требования к решению объемно-пространственной композиции застройки, организации транспортного обслуживания населения, благоустройству и озеленению территории, инженерной подготовке и оборудованию территории, охране окружающей среды, инженерно-техническим мероприятиям гражданской обороны, сохранению памятников природы, истории и культуры;

состав проекта;

порядок согласования и экспертизы проекта.

Приложение 6

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ЗАДАНИЮ НА РАЗРАБОТКУ ПРОЕКТА ЗАСТРОЙКИ

Основой для составления задания являются материалы утвержденного проекта детальной планировки или генерального плана города, другого поселения.

В задании на проектирование должны найти отражение следующие вопросы:

основание для выдачи задания;

заказчик проекта;

генеральный проектировщик и проектная организация - исполнитель проекта;

генеральная подрядная строительная организация (при ее определении);

исходные данные для проектирования, организации, их предоставляющие, и сроки выдачи;

ориентировочные ожидаемые выходные данные по застройке: территория, общая площадь жилых домов и количество квартир, примерный перечень предприятий и учреждений обслуживания и их мощность, стоимость и сроки строительства;

характеристика предлагаемых для застройки проектов жилых домов, предприятий и учреждений обслуживания;

требования к :

архитектурно-планировочному и объемно-пространственному решению застройки (выдаются в составе архитектурно-планировочного задания);

организации транспортного обслуживания населения;

благоустройству и озеленению территории;

инженерной подготовке и оборудованию территории;

охране окружающей среды;

охране памятников истории и культуры;

инженерно-техническим мероприятиям гражданской обороны;

необходимость разработки вариантов проекта в целом или отдельных разделов;

очередность реконструкции, объем сноса и возможность использования существующих зданий по их начальному назначению или для других целей;

состав проекта, в том числе объем демонстрационных материалов;

порядок согласования и экспертизы.

Приложение 7

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ИСХОДНОЙ ИНФОРМАЦИИ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ СХЕМЫ И ПРОЕКТА РАЙОННОЙ ПЛАНИРОВКИ, ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА, ДРУГОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Материалы исходной информации должны содержать:

сведения об изученности объекта планирования (охваченности его территории материалами изысканий различного масштаба и направленности, наличии архивных и литературных источников, данных о его истории и т.д.), перечень ранее выполненных научно-исследовательских, проектно-планировочных и прочих работ, учет которых обязателен при проектировании;

данные по современному состоянию и имеющимся программам развития территории;

сведения по современному использованию территории (в виде схем землепользования и табличного материала);

данные обследований и прогнозов санитарно-гигиенических условий и экологической ситуации;

данные социологических и социально-экономических обследований;

данные по демографической ситуации;

данные по характеристике жилой и общественной застройки, объектов промышленности, коммунального хозяйства, транспортной системы и строительной базы;

картографические и справочные материалы результатов инженерных изысканий и исследований, а для курортов - материалы по оценке бальнеологических и курортных ресурсов и медицинскому зонированию;

историко-архитектурные планы, проекты зон охраны памятников истории и культуры;

материалы экономических прогнозов;

материалы планировочно-градостроительных и отраслевых территориальных проработок;

директивные материалы по территории проектируемого объекта, имеющие отношение к его развитию, постановления и другие документы органов государственной власти и местного самоуправления, общественных и хозяйственных организаций;

материалы топографо-геодезической подосновы соответствующих масштабов и инженерно-геологических изысканий.

Приложение 8

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

1. Материалы, подготавливаемые и выдаваемые заказчиком:

перечень ранее выполненных и выполняемых для данной территории одновременно с разработкой генерального плана плановых, прогнозных, проектно-планировочных и других документов, учет которых обязателен при проектировании;

документы, характеризующие современное состояние производственно-экономической базы, находящейся на рассматриваемой территории, и прогнозируемые показатели ее развития;

данные паспортизации поселений, инвентаризационные материалы по землепользованию, состоянию жилищного, общественного и коммунального фонда, инженерных коммуникаций, дорожно-транспортной сети;

данные по структуре и занятости населения, миграционным процессам;

технические условия на водоснабжение, канализацию, электроснабжение, теплоснабжение, газификацию, радиофикацию и телефонизацию;

перспективные планы социально-экономического развития проектируемого объекта;

сведения о возможных источниках и объемах финансирования первоочередного этапа реализации генерального плана.

2. Материалы, подготавливаемые проектной организацией с участием заказчика:

акт обследования территории, характеризующий современное ее состояние и возможности использования;

оценка современного и прогнозируемого экологического состояния территории, уровней радиационного, химического, электромагнитного, шумового загрязнений окружающей среды, санитарно-гигиенического состояния водного и воздушного бассейнов;

оценка состояния ландшафта и эстетических качеств среды;

другие материалы по заданию заказчика.

3. Используемые материалы и документы из имеющихся (ранее составленных):

проекты районной планировки административного района, внутрихозяйственной планировки, землеустройства, генеральные планы поселений, отраслевые и специализированные схемы и проекты;

статистические данные; материалы о наличии и использовании памятников истории и культуры;

данные о наличии в пределах территории залежей полезных ископаемых, других ценных природных ресурсов;

материалы топографо-геодезической подосновы в масштабах, предусмотренных данной Инструкцией, съемки прошлых лет, дешифрованные материалы аэрофотосъемок, топографические карты, увеличенные до необходимого масштаба;

материалы инженерных изысканий, характеризующие возможные опасные воздействия геологических, гидрогеологических, гидрологических процессов на данной территории.

Приложение 9

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

Для разработки проекта детальной планировки заказчик выдает генеральному проектировщику следующие исходные данные:

материалы топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий;

материалы оценки современного и ожидаемого санитарно-гигиенического состояния окружающей среды в границах проектируемого района;

перечень ранее выполненных работ (научно-исследовательских, проектных и пр.), учет которых обязателен при проектировании;

инвентаризационные данные по землепользованию, жилищному фонду, предприятиям и учреждениям обслуживания;

данные о промышленных предприятиях, объектах коммунального хозяйства, улично-дорожной и транспортной сетях, гаражах и стоянках личного автотранспорта, организации дорожного движения (по материалам анкет, выдаваемых проектной организацией);

технические условия на инженерное оборудование территории;

проекты зон охраны памятников истории и культуры;

материалы по курортологическим ресурсам и медицинскому зонированию для курортов.

Приложение 10

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ЗАСТРОЙКИ

Для разработки проекта застройки заказчик выдает генпроектировщику следующие исходные данные:

архитектурно-планировочное задание, составляемое органами архитектуры и градостроительства. Архитектурно-планировочное задание может совмещаться с заданием на проектирование;

технические условия на подключение к источникам или внешним сетям инженерного оборудования;

исходные данные для составления сметной документации;

исходные данные на разработку проекта организации строительства;

решение органа местного самоуправления о сносе строений и характере компенсации за снос;

материалы инвентаризации земель, существующих строений, подземных и наземных сетей и сооружений;

материалы утвержденного проекта детальной планиров-

ки жилого района;

каталог конструкций, выпускаемых предприятиями строительной базы;

топографический план и материалы инженерных изысканий (могут выдаваться заказчиком или по его поручению выполняться проектно-изыскательской организацией - исполнителем проекта застройки или заказываться проектной организацией - исполнителем проекта застройки изыскательской организации).

Приложение 11

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ СХЕМЫ И ПРОЕКТА РАЙОННОЙ ПЛАНИРОВКИ

Показатель	Единица измерения
Территория	
Всего	тыс.га
в том числе:	
земли сельскохозяйственного назначения (пашня, многолетние насаждения, залежь, сенокосы, пастбища)	"
из них земли крестьянских (фермерских) хозяйств	"
земли городов, других поселений:	
из них:	
городских поселений	"
сельских поселений	"
земли промышленности	"
транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики	"
земли специального назначения	"
земли природно-заповедного, лечеб-	"

Показатель	Единица измерения
но-оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения земли лесного фонда	тыс.га
в том числе леса первой группы	"
земли водного фонда	"
земли запаса	"
Из общей территории:	
земли государственной собственности	"
земли муниципальной собственности	"
земли частной собственности	"
благоприятные по экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и условиям безопасности	"

Примечания: 1. В состав указанных категорий земель могут входить земли природоохранного назначения, округа санитарной охраны, охранные зоны объектов оздоровительного и историко-культурного назначения, а также территории, зараженные опасными веществами.

2. Земли промышленности, транспорта и другие данной категории показываются за пределами черты поселений.

3. Дифференциация земель рассматриваемой территории уточняется в задании на проектирование в зависимости от специфики территории.

Население

Численность населения - всего	тыс.чел.
Численность населения по городам, рабочим, курортным и дачным поселкам, по административным районам (по форме, принятой в сборниках Госкомстата России "Численность населения Российской Федерации по городам, рабочим поселкам и районам")	тыс.чел/% общей численности населения
Численность сельского поселения	то же

Показатель	Единица измерения
Всего сельских поселений	единица/% проживающего в них населения
в том числе с населением:	то же
свыше 5 тыс.человек	"
1-5 тыс.человек	"
0,2-1 тыс.человек	"
до 0,2 тыс.человек	"
Плотность населения	тыс.чел. на кв.км
Возрастная структура населения:	
дети до 15 лет	тыс.чел/% общей численности населения
население в трудоспособном возрасте (мужчины 16-59 лет, женщины 16-54 лет)	то же
население старше трудоспособного возраста	"
Численность занятого населения (всего)	"
Охрана природы и рациональное природопользование	
Объем выбросов вредных веществ в атмосферный воздух	тыс.т/год на кв.км
Общий объем сброса загрязненных вод	млн.куб.м/год
Удельный вес загрязненных водоемов	%
Осушение заболоченных территорий, орошение	га
Рекультивация нарушенных территорий	"
Лесовосстановительные работы	тыс.га/год

Показатель	Единица измерения
Социальная инфраструктура	
Жилищный фонд	
Всего жилых домов	тыс.кв.м общей площади квартир
в том числе:	
в городских поселениях	то же
в сельской местности	"
Обеспеченность населения общей площадью в домах государственной и муниципальной собственности	кв.м/чел.
в том числе:	
в городских поселениях	"
в сельских поселениях	"
Обеспеченность населения учреждениями культурно-бытового обслуживания межселенного значения:	единица вместимости на 1000 жителей
учреждениями культуры (театры, клубы, кинотеатры, музеи, выставочные залы и др.)	то же
учреждениями здравоохранения (больницы, поликлиники и др.)	"
учреждениями длительного отдыха (дома отдыха, пансионаты, лагеря для школьников и др.)	"
учреждениями социального обеспечения	"
прочими учреждениями	"
Инженерно-транспортная инфраструктура	
Протяженность железнодорожной сети	км
в том числе:	
федерального значения	"

Показатель	Единица измерения
регионального значения	км
Протяженность автомобильных дорог	"
в том числе:	
федерального значения	"
регионального значения	"
Из общего количества автомобильных дорог дороги с твердым покрытием	км/%
Протяженность судоходных речных путей с гарантированными глубинами	км
Плотность транспортной сети:	км/100 кв.км
железнодорожной	"
автомобильной	"
Протяженность газопроводов	км
Протяженность нефтепроводов и продуктопроводов	"
Аэропорты	единица
в том числе:	
федерального значения	"
местного значения	"
Суммарная мощность централизованных источников:	
электроснабжения	МВт
теплоснабжения	млн.Гкал/год
Потребность в:	
электроэнергии	млн.кВт.ч
из них на коммунально-бытовые нужды	"
теплоте	млн.Гкал/год
из них на коммунально-бытовые нужды	"
природном газе	млн.куб.м
воде (всего)	тыс.куб.м/сут
в том числе из:	
поверхностных источников	то же
подземных источников	"
Использование водных ресурсов:	
питьевого качества	"

Показатель	Единица измерения
технического качества на производственные нужды	тыс.куб.м/сут
объемы сброса сточных вод в поверхностные водоемы	то же
в том числе хозяйственно-бытовые стоки	"
из общего количества сброс после биологической очистки	"
количество утилизируемых твердых бытовых отходов	тыс.т/га
Ориентировочный объем инвестиций по I этапу реализации схемы (проекта) районной планировки	млн.руб.

Примечания: 1. Технико-экономические показатели приводятся на исходный год разработки схемы (проекта) районной планировки и этапы реализации.

2. По социальной и инженерно-транспортной инфраструктурам приводятся показатели по объемам нового строительства по I этапу реализации.

3. Показатели по потребности в электроэнергии, теплоте, воде, газе на коммунально-бытовые и промышленные нужды и по объему сброса хозяйственно-бытовых и промышленных сточных вод принимаются по данным соответствующих краевых, областных, городских и районных служб.

Приложение 12

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА, ДРУГОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Показатель	Единица измерения
Территория	
Общая площадь земель города, другого поселения в пределах городской, поселковой черты и черты сельского поселения - всего	га;кв.м/чел
в том числе:	
жилой и общественной застройки	га;%
из них:	
усадебной застройки	"
застройки многоквартирными домами	"
общественной застройки	"
земель общего пользования	"
из них:	
зеленых насаждений общего пользования	"
магистральных улиц, дорог, площадей	"
рекреационных, лечебно-оздоровительных, историко-культурного и природного наследия	"
производственной и коммунально-складской застройки	"
специального назначения	"
внешнего транспорта	"
сельскохозяйственного использования	"
водоемов и акваторий	"
резервных территорий	"
иных территорий	"
Из общего количества земель:	
земли государственной собственности	"
земли муниципальной собственности	"
земли частной собственности	"

Показатель	Единица измерения
Пригородная зона (для концепции), всего	га
в том числе:	
земли природоохранного, лечебно-оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения	"
земли городских и сельских поселений	"
земли промышленности, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения	"
земли сельскохозяйственного назначения	"
земли лесного фонда	"
земли водного фонда	"
земли запаса	"
Из них:	
территории, требующие проведения специальных инженерных мероприятий (овраги, нарушенные территории и др.)	"
земли государственной собственности	"
земли муниципальной собственности	"
земли частной собственности	"
Население	
Численность населения с учетом подчиненных административно-территориальных образований	тыс.чел.
в том числе:	
собственно города	"
других поселений	"
Плотность населения	
в пределах селитебной территории	чел/га
в пределах территории городской, поселковой застройки	"

Показатель	Единица измерения
Возрастная структура населения:	
дети до 15 лет	тыс.чел/%
население в трудоспособном возрасте (мужчины 16-59 лет, женщины 16-54 лет)	"
население старше трудоспособного возраста	"
Число семей и одиноких жителей (всего)	единица
в том числе имеющих жилищную обеспеченность ниже социальной нормы	"
Численность занятого населения (всего)	тыс.чел/%
Жилищное строительство	
Жилищный фонд	
Всего жилых домов	тыс.кв.м общей площади квартир
в том числе:	
государственный и муниципальный фонд	то же
в частной собственности	"
Из общего фонда:	
в многоквартирных домах	"
в домах усадебного типа	"
Жилищный фонд с износом более 70 %:	
всего жилых домов	"
в том числе государственный и муниципальный фонд	"
Существующий сохраняемый жилищный фонд	
всего жилых домов	"
Распределение жилищного фонда по этажности:	
всего жилых домов	тыс.кв.м общей площади квартир/%

Показатель	Единица измерения
малоэтажный:	
1-2-этажный	тыс.кв.м общей площади квартир/%
3-4-этажный	
6-этажный	
многоэтажный	
Убыль государственного и муниципального жилищного фонда	то же
в том числе:	
по техническому состоянию	"
по реконструкции	"
по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"
Плотность населения	чел/га
Средняя обеспеченность населения общей площадью квартир	кв.м/чел
Новое жилищное строительство	
в том числе:	
за счет государственных, муниципальных средств и средств предприятий и организаций	тыс.кв.м общей площади квартир; тыс.квартир
за счет средств населения	то же
Соотношение нового жилищного строительства по этажности:	
малоэтажное:	
1-2-этажное	"
3-4-этажное	"
6-этажное	"
многоэтажное	"

Показатель	Единица измерения
Учреждения системы культурно-бытового обслуживания населения	
Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	место
Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	"
Больницы всего/1000 чел.	койка
Поликлиники всего/1000 чел.	посещение /смена
Магазины всего/1000 чел.	кв.м торговой площади
Учреждения бытового обслуживания всего/1000 чел.	рабочее место
Учреждения длительного отдыха всего/1000 чел.	место
в том числе: дома отдыха, пансионаты и пр. (включая гостиницы для городов-курортов)	"
лагеря для школьников	"
Транспортное обслуживание	
Протяженность линий пассажирского общественного транспорта (всего)	
в том числе: электрифицированная железная дорога	км двойного пути
метрополитен	то же
скоростной трамвай	"
трамвай	"

Показатель	Единица измерения
троллейбус	км пути
автобус	то же
Протяженность магистральных улиц и дорог (всего)	км
в том числе:	
магистральных дорог скоростного движения	"
магистралей общегородского значения непрерывного движения	"
Внешний транспорт	
в том числе:	
электрофицированная железная дорога	км двойного пути
автобус	км пути
морской транспорт	т/км;тыс. пассажиров/год
речной транспорт	то же
трубо- и продуктопроводы	км;тыс.куб. м/год
Плотность улично-дорожной сети	
в пределах городской, поселковой застройки	км/кв.км
в пригородной зоне (стадия, концепция)	"
мосты, путепроводы и транспортные развязки	единица
Инженерное оборудование и благоустройство	
Водоснабжение:	
Суммарное водопотребление (всего)	тыс.куб.м/сут

Продолжение прил.12

Показатель	Единица измерения
в том числе:	
на хозяйственно-питьевые цели	тыс.куб.м/сут
на производственные нужды	то же
Мощность головных сооружений водопровода	"
Используемые источники водоснабжения	"
. . . . .	
Утвержденные запасы подземных вод ГКЗ (дата утверждения, расчетный срок)	тыс.куб.м
Водопотребление в среднем на 1 чел.	л/сут
в том числе на хозяйственно-питьевые цели	"
Канализация:	
Общее поступление сточных вод (всего)	тыс.куб.м/сут
в том числе:	
бытовая канализация	то же
производственная канализация	"
Производительность канализационных очистных сооружений	"
Электроснабжение:	
Суммарное потребление электроэнергии	кВт.ч/год
в том числе:	
на нужды промышленных предприятий	"
на коммунально-бытовые нужды	"
Потребление электроэнергии на 1 чел. в год	кВт.ч
в том числе на коммунально-бытовые нужды	"
Источники покрытия электронагрузок	млн.кВт
в том числе:	"
. . . . .	
Теплоснабжение:	
Мощность централизованных источников теплоты (всего)	МВт

Продолжение прил.12

Показатель	Единица измерения
в том числе:	
ТЭЦ (АТЭС, АСТ)	МВт
районные котельные	"
суммарная мощность локальных источников теплоты	"
Газоснабжение:	
Удельный вес газа в топливном балансе города, другого поселения	%
Потребление газа (всего)	млн.куб.м /год
в том числе:	
на коммунально-бытовые нужды	то же
на нужды промышленности	"
Подача природного газа от источников	"
.....	"
Ливневая канализация:	км
Общая протяженность уличной сети	"
Инженерная подготовка территории:	
Защита территории от затопления:	
площадь	га
протяженность защитных сооружений	км
Намыв и подсыпка	млн.куб.м
Берегоукрепление	км
Понижение уровня грунтовых вод в границах территории и другие специальные мероприятия	га
Санитарная очистка территории:	
Объем бытового мусора	тыс.куб.м
Мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы	единица/ тыс.куб.м/ сут
Усовершенствованные свалки	единица/га

Показатель	Единица измерения
Охрана окружающей среды	
Санитарно-защитные зоны от источников загрязнения шумового воздействия (всего)	га
в том числе озелененные	"
Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК
Уровень загрязнения водоемов	"
Уровень загрязнения почв и недр	"
Уровень шумового воздействия	дБ

П р и м е ч а н и я: 1. Технико-экономические показатели генерального плана города, другого поселения приводятся на следующие этапы:

исходный год действующего генерального плана (или ретроспективные данные за 10-15 лет);

исходный год нового генерального плана;

проектные этапы.

2. Показатели по потребности в электроэнергии, теплоте, воде, газе на коммунально-бытовые и промышленные нужды и по объему сброса хозяйственно-бытовых и промышленных сточных вод принимаются по данным соответствующих краевых, областных, городских и районных служб.

Приложение 13

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Показатель	Единица измерения
Территория	
Территория сельского органа местного самоуправления (всего)	га
в том числе:	
территории поселений	"
территории сельскохозяйственного использования (всего/пашня)	га/%
из них:	
государственные, колхозно-кооперативные, акционерные, крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства	га
внепоселковые сенокосы, выпасы и другие земли	"
садово-дачного назначения	"
территории промышленности и коммунально-складского назначения	"
из них:	
перерабатывающей промышленности	"
коммунальные объекты	"
территории транспорта, связи и инженерных коммуникаций	"
оздоровительно-рекреационного, природоохранного и историко-культурного назначения	"
территории лесного фонда	"
территории водоемов и акваторий	"
другие территории	"
резервные	

Показатель	Единица измерения
из них:	
поселений	га
межселенной инфраструктуры	"
Из общей территории:	
земли частной собственности	"
земли муниципальной собственности	"
земли государственной собственности	"
территории в границах черты поселения (наименование поселений) всего	"
территории жилой и общественной застройки	"
из них:	
усадебной застройки	га;кв.м/чел
многоквартирной застройки	то же
территории общего пользования	"
из них:	
улицы, дороги, площади	"
территории сельскохозяйственного использования	га
территории производственной, коммунально-складской застройки	"
территории рекреационного, историко-культурного и иного назначения	"
территории водоемов и акваторий	"
резервные территории	"
иные территории	"
Население	
Всего постоянное	чел
в том числе:	
занятое в производстве и сфере обслуживания на проектной территории	"
работающее вне проектной территории	"
Сезонное (увеличение или уменьшение)	"

Продолжение прил.13

Показатель	Единица измерения
Жилищный фонд	
Всего жилых домов	тыс.кв.м общей площади квартир
Общее число квартир по проектной территории	квартира
в том числе:	
сохраняемых	"
нового строительства	"
Обеспеченность жильем	чел/комната
Обеспеченность жилищного фонда централизованным:	квартира;%
водоснабжением	"
канализацией	"
теплоснабжением, в том числе автономным	"
газоснабжением, в том числе автономным	"
горячим водоснабжением, в том числе автономным	"
Жилищный фонд по поселениям (наименование поселений):	тыс.кв.м
Число квартир	квартира
в том числе:	
сохраняемых	"
нового строительства	"
Учреждения системы культурно-бытового обслуживания населения	
Общая вместимость на проектной территории:	место/1000 жителей

Продолжение прил.13

Показатель	Единица измерения
детских дошкольных учреждений	место/ 1000 жителей
общеобразовательных учреждений	
учреждений культуры (клубы, кинотеатры)	
медицинских учреждений:	
больниц	койка/ 1000 жителей
поликлиник	посещение/ смена/ 1000 жителей
фельдшерско-акушерских пунктов, медпунктов	объект
магазинов	тыс.кв.м/ торговой площади/ 1000 жителей
домов престарелых	место
учреждений связи, финансово-кредитных	объект
предприятий службы быта	рабочее место/ 1000 жителей
учреждений рыночной инфраструктуры	объект
Транспорт	
Протяженность дорожно-транспортной сети (по видам и категориям дорог и линиям общественного транспорта)	км
Инженерное оборудование и благоустройство	
Водоснабжение:	
Водопотребление (всего)	тыс.куб.м/ сут

Показатель	Единица измерения
в том числе:	
на коммунально-бытовые нужды	л/1чел./сут
на нужды производства	тыс.куб.м/сут
Используемые источники водоснабжения:	то же
.....	
Протяженность сетей	м
Канализация:	
Общее поступление сточных вод (всего)	тыс.куб.м/сут
в том числе:	
бытовые сточные воды	то же
производственные сточные воды	"
Протяженность сетей	м
Электроснабжение:	
Суммарное потребление электроэнергии	кВт.ч/год
в том числе:	
на коммунально-бытовые нужды	" кВт.ч/1 чел/год
на нужды производства	кВт.ч/год
Протяженность сетей	км
Количество квартир, оборудованных электроплитами	единица
Источники покрытия электронагрузок	млн.кВт
в том числе:	
.....	"
Теплоснабжение:	
Потребление теплоты от централизованных источников	Гкал/ч
в том числе:	
на коммунально-бытовые нужды	"
на производственные нужды	"

Показатель	Единица измерения
Протяженность сетей	м
Телефонизация:	
Общее количество номеров	единица
Количество квартир, оборудованных телефонами	"
Протяженность сетей	м
Источники покрытия телефонных нагрузок	объект; МВт
Газоснабжение:	
Удельный вес газа в топливном балансе проектной территории	%
Потребление газа	млн.куб.м/год
в том числе:	
на коммунально-бытовые нужды и отопление	то же
на нужды производства	"
Источники подачи газа:	
природный газ	"
.....	
сжиженный газ	"
.....	
Протяженность сетей	м
Количество газифицированных квартир	единица
в том числе:	
на сетевом газе	"
на сжиженном газе	"
Санитарная очистка территории:	
объем бытового мусора	тыс.куб.м
усовершенствованные свалки	единица/га
Охрана окружающей среды	
Озеленение санитарно-защитных и водоохранных зон	га

Продолжение прил.13

Показатель	Единица измерения
Рекультивация территорий	га
Защита почв и недр	"
Берегоукрепление	км
Прочие мероприятия	

Примечание. Технико-экономические показатели генерального плана территории сельского органа местного самоуправления приводятся на следующие этапы:
исходный год действующего генерального плана;
исходный год нового генерального плана;
первая очередь строительства.

Приложение 14

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ДЕТАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ

Показатель	Единица измерения
Территория	
Территория в границе проекта (всего)	га
в том числе:	
жилые кварталы, микрорайоны	га/кв.м/чел
из них:	
многоэтажной застройки	то же
индивидуальной застройки	"
участки учреждений и предприятий обслуживания (кроме микрорайонного значения)	"
территории общего пользования	"

Показатель	Единица измерения
из них:	
зеленые насаждения общего пользования	га/кв.м/чел
улицы, дороги, проезды, площади	то же
участки гаражей и автостоянок хранения индивидуального автотранспорта	"
прочие территории	"
Из общей территории:	
земли государственной собственности	"
земли муниципальной собственности	"
земли частной собственности	"
Население	
Численность населения	тыс.чел.
Плотность населения	чел/га
Жилищный фонд	
Всего жилых домов	тыс.кв.м общей площади квартир
Средняя этажность застройки	этаж
Существующий сохраняемый жилищный фонд всего жилых домов	тыс.кв.м общей площади квартир
Убыль государственного и муниципального жилищного фонда (всего)	то же
в том числе:	
по техническому состоянию	"
по реконструкции	"

Показатель	Единица измерения
по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	тыс.кв.м общей площади квартир
Новое жилищное строительство	
в том числе:	
малоэтажное:	
1-2-этажное	то же
3-4-этажное	"
5-этажное	"
многоэтажное	"
Плотность населения	чел/га
Учреждения и предприятия обслуживания населения	
Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	место
Общеобразовательные школы всего/ 1000 чел.	"
Поликлиники всего/ 1000 чел.	посещение/смена
Магазины продовольственных товаров всего/ 1000 чел.	кв.м торговой площади
Магазины непродовольственных товаров всего/ 1000 чел.	то же
Предприятия общественного питания	посадочное место
Аптеки	объект
Раздаточные пункты детской молочной кухни	порция/смена
Приемные пункты прачечных и химчисток	кг белья/смена

Продолжение прил.14

Показатель	Единица измерения
Учреждения бытового обслуживания	рабочее место
Кинотеатры, клубы	место
Библиотеки	тыс.книг
Спортзалы	кв.м пола
Бассейны крытые	кв.м зеркала воды
Физкультурно-оздоровительные комплексы	объект
Базы служб эксплуатации жилищно-коммунального хозяйства	"
Бани	место
Сбербанк	операционное место
Почта, телеграф	объект
Отделение милиции	"
Пожарное депо	"

П р и м е ч а н и е. Учреждения и предприятия обслуживания населения разделяются на объекты микрорайонного, районного и городского значений.

Транспорт

Протяженность улично-дорожной сети в том числе:	
магистральных дорог	км
магистральных улиц:	
общегородского значения	"
районного значения	"
жилых улиц и проездов	"
Протяженность линий общественного транспорта:	
трамвай	"

Продолжение прил.14

Показатель	Единица измерения
троллейбус	км
автобус	"
Гаражи, автомобильные стоянки:	
постоянного хранения	маш.-место
временного хранения	"
Инженерное оборудование и благоустройство	
Общее водопотребление	тыс.куб.м воды/сут
Суммарный расход сточных вод	то же
Суммарная электрическая нагрузка	МВт
Расход газа	млн.куб.м/год
Общее потребление теплоты на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал
Территория застройки, требующая проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке	га
Охрана окружающей среды	
Санитарно-защитные зоны	га
Уровень загрязнения атмосферного воздуха	% ПДК
Ориентировочная стоимость строительства - всего	млн.руб.
в том числе:	
жилищное строительство	"
культурно-бытовое строительство	"
улично-дорожная сеть и городской транспорт	"
инженерное оборудование и благоустройство	"

Продолжение прил.14

Показатель	Единица измерения
Удельные затраты	
на 1 жителя	тыс.руб.
на 1 кв.м общей площади квартир жилых домов нового строительства	"
на 1 га территории	"

Приложение 15

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ЗАСТРОЙКИ

Показатель	Единица измерения
Территория	
Жилые кварталы, микрорайоны в пределах красных линий	га/кв.м/чел
Территории жилой застройки	
из них:	
территории многоэтажной застройки	то же
территории индивидуальной застройки	"
Участки учреждений и предприятий обслуживания внемикрорайонного значения	"
Территории общего пользования	"
из них:	
зеленые насаждения общего пользования	"
проезды, площадки	"
Участки гаражей и автостоянок хранения индивидуального автотранспорта	"
Прочие территории	"

Показатель	Единица измерения
Из общей территории:	
земли государственной собственности	га/кв.м/чел.
земли муниципальной собственности	то же
земли частной собственности	"
Население	
Численность населения	тыс.чел
Плотность населения (брутто)	чел/га
Жилищный фонд	
Всего жилых домов	тыс.кв.м общей площади квартир
Распределение жилищного фонда по этажности:	тыс.кв.м общей площади квартир;%
малоэтажный:	
1 - 2 этажа	то же
3 - 4 этажа	"
5 этажей	"
многоэтажный	"
Средняя этажность жилой застройки	этаж
Количество квартир-всего	шт.
в том числе:	
однокомнатные	"
двухкомнатные	"
трехкомнатные	"
четырехкомнатные и более	"
Существующий сохраняемый жилищный фонд	
жилые дома всего	тыс.кв.м общей площади квартир

Продолжение прил.16

Показатель	Единица измерения
Убыль жилищного фонда	
жилые дома всего	тыс.кв.м общей площади квартир; % к существующему фонду,новому строительству
в том числе:	
по техническому состоянию	то же
по реконструкции	"
по другим причинам (организация санитарно-защитных зон, переоборудование и пр.)	"
Новое жилищное строительство	тыс.кв.м общей площади квартир;%
в том числе:	
малоэтажное:	
1 - 2 этажа	то же
3 - 4 этажа	"
5 этажей	"
многоэтажное	"
Плотность населения (брутто)	чел/га
Учреждения и предприятия обслуживания	
Детские дошкольные учреждения всего/1000 чел.	место
Общеобразовательные школы всего/1000 чел.	"
Магазины продовольственных товаров всего/1000 чел.	кв.м торговой площади

Показатель	Единица измерения
Магазины непродовольственных товаров всего/1000 чел.	кв.м торговой площади
Предприятия общественного питания всего/1000 чел.	посадочное место
Количество мест в гаражах индивидуальных владельцев всего/1000 чел.	место
Количество мест на открытых автомобильных стоянках постоянного хранения всего/1000 чел.	"
Инженерное оборудование и благоустройство	
Общее водопотребление	тыс.куб.м воды/сут
Суммарный расход сточных вод	то же
Суммарная электрическая нагрузка	МВт
Количество квартир, обеспеченных электроплитами	квартира
Расход газа	млн.куб.м /год
Общее потребление теплоты на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал
Сметная стоимость строительства в ценах .... года	
Общая стоимость строительства	млн.руб.
в том числе:	
жилищное строительство	"
культурно-бытовое строительство	"
дорожная сеть	"
инженерное оборудование и благоустройство	"
Удельные затраты:	
на 1 человека	тыс.руб.
на 1 кв.м общей площади квартир нового жилищного строительства	"

С О Д Е Р Ж А Н И Е

1. Общие положения.....3
2. Генеральная схема расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил Российской Федерации.....7
3. Региональная схема расселения, природопользования и территориальной организации производительных сил 9
4. Территориальная комплексная схема охраны природы и природопользования.....11
5. Схема районной планировки.....13
6. Проект районной планировки.....17
7. Генеральный план города, другого поселения.....19
8. Проект городской, поселковой черты 25
9. Генеральный план территории сельского органа местного самоуправления.....28
10. Генеральный план функциональной территории.....32
11. Проект детальной планировки.....33
12. Проект застройки.....37
13. Согласование, экспертиза и утверждение градостроительной документации.....43
14. Порядок хранения градостроительной документации 46
Приложение 1. Основные требования к договору на разработку градостроительной документации.....49
Приложение 2. Общие требования к оформлению градостроительной документации.....50
Приложение 3. Основные требования к заданию на разработку схемы и проекта районной планировки, генерального плана города, другого поселения, территории сельского органа местного самоуправления.....51
Приложение 4. Основные требования к задание и исходным данным на разработку проекта городской, поселковой черты.....52
Приложение 5. Основные требования к заданию на разработку проекта детальной планировки.....54
Приложение 6. Основные требования к заданию на разработку проекта застройки.....55
Приложение 7. Основные требования к исходной информации для разработки схемы и проекта районной планировки, генерального плана города, другого поселения....57
Приложение 8. Состав и содержание исходных данных для разработки генерального плана территории сельского органа местного самоуправления.....58
Приложение 9. Состав и содержание исходных данных для разработки проекта детальной планировки.....59
Приложение 10. Состав и содержание исходных данных для разработки проекта застройки.....60
Приложение 11. Основные технико-экономические показатели схемы и проекта районной планировки.....61
Приложение 12. Основные технико-экономические показатели генерального плана города, другого поселения....67
Приложение 13.Основные технико-экономические показатели генерального плана территории сельского органа местного самоуправления.....76
Приложение 14. Основные технико-экономические показатели проекта детальной планировки.....82
Приложение 15.Основные технико-экономические показатели проекта застройки.....87

Госстрой России

Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации

Ответственные за выпуск:
Л.Ф. Завидонская, Л.Н. Кузьмина
Исполнители:
Н.Г. Балакина, И.Н.Грачева

Подписано в печать 04.05.94. Формат 70x90 1/16.
Бумага офсетная N1. Печать офсетная.
Набор машинописный
Печ.л. 5.5. Уч.-изд.л. 5
Тираж 300 Заказ 1011

Государственное унитарное предприятие —
Центр проектной продукции в строительстве
(ГУП ЦПП)
127238, Москва, Дмитровское ш., 46, корп. 2, тел. 482-42-94

gost.e-ecolog.ru