

МИНИСТЕРСТВО ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО СПЕЦИАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

ТАШКЕНТСКИЙ АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУТ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС-ПРАВОВАЯ ОСНОВА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

КУРС ЛЕКЦИЙ

ТАШКЕНТ-2007

УДК...

Профессор Латипов Д.В. «Градостроительный Кодекс-правовая основа градостроительной деятельности». Курс лекций. Ташкент, ТАСИ, 2007г.

В настоящей брошюре (курс лекций) излагаются статьи Градостроительного Кодекса касающиеся градостроительной деятельности в Республике Узбекистан. Устанавливается регламент применения статей Градостроительного Кодекса, даются его основные понятия, определение стадий градостроительной деятельности, полномочие органов управления градостроительной деятельностью, их структура и взаимоотношения в период осуществления градостроительной деятельности.

Курс лекции предназначен для студентов, изучающих основы градостроительства, планировки и застройки населенных мест, а также для преподавателей архитектурно-строительных ВУЗов.

ТАШКЕНТ. ТАСИ. 2007 г.

КУРС ЛЕКЦИЙ

«ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС-ПРАВОВАЯ ОСНОВА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ»

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

В связи с обретением независимости в Республике Узбекистан проблемы градостроительной деятельности связанные с проектированием и строительством городов, сельских населенных мест, отдельных зданий и сооружений потребовали упорядочения и систематизацию, отработки единого механизма взаимоотношений субъектов градостроительной деятельности в процессе проектирования и реализации проектных решений. Настоящий Градостроительный Кодекс определяет правовую основу градостроительной деятельности в Республике Узбекистан.

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Законодательство о градостроительстве

Законодательство о градостроительстве состоит из настоящего Кодекса и иных актов законодательства.

Отношения в области градостроительства в Республике Каракалпакстан регулируются также законодательством Республики Каракалпакстан.

Если международным договором Республики Узбекистан установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены законодательством Республики Узбекистан о градостроительстве, то применяются правила международного договора.

2. Основные понятия

В настоящем Кодексе применяются следующие основные понятия:

система расселения - определяемые градостроительной документацией основные направления регулируемого размещения населения на соответствующей территории путем развития существующих и создания новых населенных пунктов;

генеральный план населенного пункта градостроительный документ, определяющий комплексные условия формирования среды жизнедеятельности, основные направления территориального развития населенных пунктов;

межселенные территории - территории за пределами границ населенных пунктов между двумя и более населенными пунктами;

здание - строительная система, состоящая из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций, образующих замкнутый объем, предназначенный для проживания или пребывания людей в зависимости от функционального назначения и для выполнения различного вида производственных процессов;

зонирование - деление территории по функциональному назначению при градостроительном планировании развития территории с определением видов градостроительного использования и ограничений на их использование;

сооружение - объемная, плоскостная или линейная строительная система, состоящая из несущих, ограждающих или совмещенных конструкций, предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида, хранения материалов, изделий, оборудования, для временного пребывания людей, перемещения людей, грузов и другое;

городская и поселковая черта - установленная градостроительной документацией внешняя граница земель населенного пункта, отделяющая их от других категорий земельного фонда;

градостроительство - теория и практика планировки и застройки населенных пунктов, межселенных территории, обеспечивающая комплекс социально-экономических, архитектурно-художественных и санитарно-гигиенических решений;

градостроительный регламент - совокупность установленных правилами застройки населенных пунктов и территорий параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости населенных пунктов и межселенных территорий при осуществлении градостроительной деятельности;

градостроительная деятельность - деятельность государственных органов, юридических и физических лиц в области градостроительного планирования развития территорий, населенных пунктов, определения видов использования земельных участков, производства строительных материалов и изделий, проектирования, строительства и реконструкции зданий, сооружений и других объектов с учетом интересов граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий и населенных пунктов;

градостроительная документация - утвержденная в установленном порядке документация о градостроительном планировании развития территорий, населенных пунктов и об их застройке;

Генеральная схема расселения на территории Республики Узбекистан - градостроительная документация, определяющая основные цели и пути развития систем расселения, природопользования, социально-экономического развития территорий, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общегосударственного значения;

красная линия- устанавливаемые градостроительной документацией границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей населенных пунктов;

линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые градостроительной документацией при размещении зданий и сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

схема планировки территории - градостроительная документация, определяющая зонирование территории, основные направления совершенствования систем расселения, развития населенных пунктов, промышленности, сельского хозяйства, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур межрегионального, регионального и межселенного значения соответствующей территории;

отраслевая схема развития территории- градостроительная документация, определяющая основные направления развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, отраслей экономики на соответствующей территории.

3. Градостроительные нормы и правила

Градостроительные нормы и правила являются основой градостроительства и обязательны для исполнения государственными органами, органами самоуправления граждан, юридическими и физическими лицами, осуществляющими градостроительную деятельность.

Градостроительные нормы и правила разрабатываются и утверждаются специально уполномоченным государственным органом в области градостроительства.

Порядок разработки, утверждения и регистрации градостроительных норм и правил устанавливается законодательством.

Градостроительные нормы и правила являются основанием для вынесения решений государственными органами по вопросам прав собственников, владельцев и пользователей объектов недвижимости, а также прав юридических и физических лиц, интересы которых могут быть затронуты при осуществлении градостроительной деятельности.

4. Интересы общества, государства, юридических и физических лиц в области градостроительства

Интересами общества в области градостроительства являются обеспечение населения городских и сельских населенных пунктов благоприятными условиями проживания, недопущение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, улучшение экологической обстановки, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур

населенных пунктов и прилегающих к ним территорий, сохранение объектов культурного наследия градостроительными средствами.

Интересами государства в области градостроительства являются обеспечение условий для устойчивого развития населенных пунктов и межселенных территорий, функционирование государственных систем инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, сохранение природных ресурсов, охрана объектов культурного наследия.

Сочетание интересов общества и государства в области градостроительства обеспечивается государственными органами, органами самоуправления граждан и общественными объединениями.

К интересам юридических и физических лиц в области градостроительства относятся их интересы, связанные с осуществлением градостроительной деятельности.

Градостроительная деятельность юридических и физических лиц должна быть ограничена в случае, если она препятствует реализации прав и законных интересов собственников, владельцев и пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

Интересы общества, государства, юридических и физических лиц в области градостроительства обеспечиваются посредством выполнения требований градостроительных норм и правил, других актов законодательства, градостроительной документации, а также осуществлением контроля за их соблюдением.

В случае если градостроительная деятельность противоречит интересам общества, государства, юридических и физических лиц, то такая деятельность должна быть прекращена.

5. Право граждан на благоприятную среду жизнедеятельности

Каждый гражданин имеет право на благоприятную среду жизнедеятельности.

Право граждан на благоприятную среду жизнедеятельности при осуществлении градостроительной деятельности обеспечивается:

государственным регулированием градостроительной деятельности;
градостроительным планированием развития территорий и населенных пунктов;

участием граждан в осуществлении градостроительной деятельности;
сертификацией строительных материалов и изделий в области строительства;
государственным и общественным контролем за соблюдением законодательства о градостроительстве;

компенсацией в установленном порядке вреда, причиненного гражданам и повлекшего за собой ухудшение среды жизнедеятельности, а также возмещением вреда, причиненного жизни, здоровью и имуществу граждан в

результате нарушений законодательства о градостроительстве; привлечением к ответственности лиц, виновных в нарушении законодательства о градостроительстве.

6. Основные требования градостроительной деятельности

Основными требованиями градостроительной деятельности являются: соблюдение всеми субъектами градостроительной деятельности градостроительных норм и правил;

защита территорий и населенных пунктов от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

соблюдение требований охраны окружающей среды, экологической безопасности, а также санитарных норм и правил;

соблюдение требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий;

обеспечение населенных пунктов объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур рекреационного и оздоровительного назначения не ниже установленного градостроительными нормами и правилами уровня обслуживания населения для данного типа населенного пункта, а также объектами благоустройства территорий;

создание условий для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной инфраструктуры (жилым, общественным, производственным зданиям и сооружениям, местам отдыха, культурно-зрелищным учреждениям и другим объектам);

обеспечение условий для участия граждан, общественных объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности;

возмещение вреда, причиненного юридическим и физическим лицам, при нарушении законодательства о градостроительстве.

7. Особое регулирование градостроительной деятельности

Особому регулированию подлежит градостроительная деятельность в случаях, если без введения специальных правил использования территории обеспечение интересов общества, государства, юридических и физических лиц в области градостроительства невозможно или затруднено.

Объекты градостроительной деятельности, подлежащие особому регулированию (далее - объекты градостроительной деятельности особого регулирования), могут быть общегосударственного и местного значения. Отнесение указанных объектов к объектам общегосударственного и местного значения осуществляется в порядке, устанавливаемом законодательством.

Градостроительная деятельность подлежит особому регулированию в случаях, если:

территории и населенные пункты, подвержены воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

территории загрязнены химическими и биологическими веществами, вредными микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций, радиоактивными веществами в количествах свыше предельно допустимых уровней;

она осуществляется на особо охраняемых природных территориях.

К объектам градостроительной деятельности особого регулирования могут быть также отнесены:

город Ташкент - столица Республики Узбекистан;

город Нукус - столица Республики Каракалпакстан;

города - административные центры областей;

города, на территории которых имеются объекты культурного наследия;

города-курорты;

города-заповедники;

населенные пункты с особым режимом жизнедеятельности (военные городки и иные режимные территории, населенные пункты в государственных заповедниках, национальных парках и других особо охраняемых природных территориях).

Границы объектов градостроительной деятельности особого регулирования могут не совпадать с границами административно-территориальных образований и определяются в соответствии с законодательством.

Особое регулирование градостроительной деятельности на территориях и в населенных пунктах осуществляется путем введения специальных правил использования территорий, включающих:

специальные градостроительные нормы и правила;

особый порядок разработки и утверждения градостроительной документации;

выдачу специальных разрешений на строительство объектов.

Особое регулирование градостроительной деятельности на территориях и в населенных пунктах, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, осуществляется путем:

разработки специальных схем и проектов защиты территорий и населенных пунктов от указанных воздействий;

запрета разработки, утверждения и реализаций градостроительной документации без учета результатов комплексных инженерных изысканий.

Территории, загрязненные химическими и биологическими веществами, вредными микроорганизмами свыше предельно допустимых концентраций, радиоактивными веществами в количествах свыше предельно допустимых уровней, в случаях, если проживание населения и осуществление хозяйственной и иной деятельности на таких территориях создают угрозу жизни и здоровью

человека, подлежат консервации и специальной обработке в порядке, установленном законодательством. В зависимости от степени загрязнения и способа оздоровления указанных территорий Кабинетом Министров Республики Узбекистан может быть введен особый режим их использования или установлено иное функциональное назначение.

На территориях и в населенных пунктах, где имеются объекты культурного наследия, особо охраняемые природные территории, устанавливаются границы зон охраны, в пределах которых ограничивается или запрещается хозяйственная и иная деятельность, причиняющая вред объектам культурного наследия, особо охраняемым природным территориям или ухудшающая их состояние и нарушающая целостность и сохранность.

Границы зон охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий определяются градостроительной документацией и утверждаются в порядке, установленном законодательством.

8. Обязанности юридических и физических лиц при осуществлении градостроительной деятельности

Юридические и физические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

охранять среду жизнедеятельности;

обеспечивать соблюдение градостроительной документации, правил застройки населенных пунктов и территорий (далее - правила застройки);

соблюдать требования охраны окружающей среды и экологической безопасности, а также санитарных норм и правил;

не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую среду, объекты культурного наследия, городские, сельские ландшафты, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

использовать земельные участки и иные объекты недвижимости с соблюдением градостроительных регламентов;

выполнять предписания государственных органов, осуществляющих контроль и надзор за соблюдением законодательства о градостроительстве;

оказывать содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющих контроль и надзор за соблюдением законодательства о градостроительстве;

предоставлять органу, осуществляющему ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинг объектов градостроительной

деятельности, и организациям, проводящим техническую инвентаризацию объектов, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов;

представлять материалы градостроительной документации, в том числе материалы комплексных инженерных изысканий соответствующим структурным подразделениям специально уполномоченного государственного органа в области градостроительной деятельности в установленном порядке.

9. Типы населенных пунктов

Населенные пункты подразделяются на городские (города, городские поселки) и сельские (кишлаки, аулы).

В зависимости от численности населения городские населенные пункты подразделяются на:

крупнейшие - численность населения свыше одного миллиона человек;

крупные - численность населения от двухсот пятидесяти тысяч до одного миллиона человек;

большие - численность населения от ста тысяч до двухсот пятидесяти тысяч человек;

средние - численность населения от пятидесяти тысяч до ста тысяч человек;

малые - численность населения до пятидесяти тысяч человек.

В зависимости от численности населения сельские населенные пункты подразделяются на:

крупные - численность населения свыше пяти тысяч человек;

большие - численность населения от трех тысяч до пяти тысяч человек;

средние - численность населения от одной тысячи до трех тысяч человек;

малые - численность населения до одной тысячи человек.

Группы зданий и сооружений, имеющие временное значение и непостоянный состав населения и являющиеся объектами служебного назначения соответствующей отрасли экономики (вахтенные поселки и дома нефтяников, газовиков, изыскателей), а также одиночные дома (железнодорожных обходчиков, лесников, полевые станы и иные) находятся в ведении соответствующих субъектов градостроительной деятельности, с которыми эти здания и сооружения связаны в административном, производственном или территориальном отношениях.

В зависимости от типа населенного пункта законодательством устанавливается состав градостроительной документации, порядок ее разработки и утверждения.

Размещение новых и развитие существующих населенных пунктов осуществляются в соответствии с типом населенного пункта, социально-экономическим и градостроительным прогнозом, Генеральной схемой расселения на территории Республики Узбекистан, схемами планировки

территорий и проектами планировки района (групп районов), генеральными планами, а также проектами планировки и застройки населенных пунктов.

Образование и преобразование населенных пунктов, изменение их статуса и границ осуществляются на основе утвержденной градостроительной документации в порядке, установленном законодательством.

Земли в пределах населенных пунктов находятся в ведении органов государственной власти на местах, которые осуществляют регулирование их использования в соответствии с утвержденными генеральными планами.

Градостроительные требования к условиям и порядку пользования землями населенных пунктов устанавливаются настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

10. Участие граждан, органов самоуправления граждан и общественных объединений в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности

Граждане, органы самоуправления граждан и общественные объединения имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о состоянии среды жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях, генеральных планах населенных пунктов, строительстве, реконструкции объектов жилищно-гражданского назначения, благоустройстве территорий, прокладке инженерных и транспортных коммуникаций и иную информацию о градостроительной деятельности.

Информирование граждан, органов самоуправления граждан и общественных объединений о градостроительной деятельности осуществляется государственными органами через средства массовой информации, а также посредством проведения общественных обсуждений, организации экспозиций и выставок.

Граждане, органы самоуправления граждан и общественные объединения до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений в области градостроительной деятельности.

Государственные органы в пределах своей компетенции рассматривают обращения, затрагивающие интересы граждан, органов самоуправления граждан и общественных объединений, касающиеся вопросов градостроительной деятельности, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

Граждане, органы самоуправления граждан и общественные объединения в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает их интересы, имеют право:

требовать в административном или судебном порядке отмены решения о размещении, проектировании, строительстве, реконструкции или вводе в

эксплуатацию зданий, сооружений и других объектов при нарушении законодательства о градостроительстве;

требовать в административном или судебном порядке ограничения, приостановления или запрещения деятельности предприятий, а также эксплуатации других объектов недвижимости, использование которых осуществляется с нарушением законодательства о градостроительстве;

предъявлять в суд иски о возмещении вреда, причиненного жизни, здоровью и имуществу граждан, а также имуществу органов самоуправления граждан и общественных объединений в связи с нарушением законодательства о градостроительстве;

требовать в порядке, предусмотренном законом, привлечения к ответственности лиц, виновных в нарушении законодательства о градостроительстве;

организовать проведение независимой экспертизы градостроительной документации до ее утверждения за счет собственных средств.

11. Возмещение вреда, причиненного юридическим и физическим лицам

Вред, причиненный юридическим и физическим лицам в результате нарушения законодательства о градостроительстве либо в связи с изъятием земельных участков и сносом принадлежащих им зданий, сооружений и других объектов, подлежит возмещению в порядке, установленном законодательством.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:

1. Из чего состоит законодательство о градостроительстве?
2. В каких случаях применяются иные правила в градостроительстве?
3. Перечислите основные понятия применяемые в градостроительном Кодексе?
4. Что является основой градостроительства и обязательны для исполнения?
5. Кем разрабатываются и утверждаются градостроительные нормы и правила?
6. Перечислите интересы общества в области градостроительства?
7. Что является интересами государства в области градостроительства?
8. Что относится к интересам юридических и физических лиц в области градостроительства?
9. В каких случаях ограничивается градостроительная деятельность юридических и физических лиц?
10. Каким образом обеспечиваются интересы общества, государства, юридических и физических лиц в области градостроительства?

11. В каких случаях градостроительная деятельность должны быть прекращена?
12. Каким образом обеспечивается право граждан на благоприятную среду жизнедеятельности?
13. Перечислите основные требования градостроительной деятельности.
14. В каких случаях градостроительная деятельность подлежит особому регулированию?
15. Какие города могут быть отнесены к объектам градостроительной деятельности особого регулирования?
16. Могут ли совпадать границы объектов градостроительной деятельности с границами административно – территориальных образований?
17. Каковы специальные правила использования территорий подлежащих особому регулированию при градостроительной деятельности?
18. Каким образом осуществляется особое регулирование градостроительной деятельности на территориях и в населенных пунктах, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера?
19. В каких случаях подлежат консервации и специальной обработке территории?
20. Кем можно быть введен особый режим использования территории или установлено иное функциональное назначение?
21. Где устанавливаются границы зон охраны?
22. Каким образом определяются границы зон охраны?
23. Каковы обязанности юридических и физических лиц при осуществлении градостроительной деятельности?
24. Назовите типы городских населенных пунктов?
25. На какие типы подразделяются сельские населенные пункты?
26. В соответствии с чем осуществляется размещение новых и развитие существующих населенных пунктов?
27. Что является основанием для образования и преобразования населенных пунктов, изменения их статуса и границ?
28. В соответствии с какой документацией органы государственной власти, в ведении которых находятся земли в пределах населенных пунктов осуществляют регулирование их использования?
29. Каковы права граждан, органов самоуправления граждан и общественных объединений?
30. Кем и как осуществляется информирование граждан, органов самоуправления граждан и общественных объединений о градостроительной деятельности?

ГЛАВА II. ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

12. Объекты градостроительной деятельности

Объектами градостроительной деятельности являются территория и части территории Республики Узбекистан, территории и части территорий населенных пунктов, общегосударственные и региональные системы расселения, земельные участки, здания и сооружения, территориально-производственные, градостроительные и ландшафтные комплексы, рекреационные и производственные зоны, объекты культурного наследия и их охранные зоны, акватории, инженерные и транспортные коммуникации в границах населенных пунктов и на межселенных территориях.

Для объектов градостроительной деятельности разрабатывается градостроительная документация.

13. Субъекты градостроительной деятельности

Субъектами градостроительной деятельности являются государственные органы, органы самоуправления граждан, юридические и физические лица.

Субъекты градостроительной деятельности могут выступать:
заказчиками в области градостроительной деятельности;
разработчиками градостроительной документации;
подрядчиками по строительству объектов;
пользователями объектов градостроительной деятельности.

Субъекты градостроительной деятельности имеют право получать от соответствующих государственных органов информацию о подготовке и принятии решений, связанных с предстоящей планировкой, застройкой и реконструкцией населенных пунктов, их систем и территорий, способных повлиять на их градостроительную деятельность.

Субъекты градостроительной деятельности обязаны использовать предоставленные в соответствии с законодательством им в собственность, во владение и пользование земельные участки по целевому назначению, а также не наносить ущерба объектам культурного наследия, природным и искусственным ландшафтам, не допускать действий, способствующих ухудшению среды жизнедеятельности, ущемлению прав и законных интересов других субъектов градостроительной деятельности.

14. Заказчики в области градостроительной деятельности

Заказчиками в области градостроительной деятельности могут быть государственные органы, органы самоуправления граждан, юридические и физические лица.

Заказчики в области градостроительной деятельности имеют право;
выбирать разработчика градостроительной документации и заключать договор на ее разработку;

выбирать подрядчика по строительству объектов и заключать с ним договор;

осуществлять иные действия в соответствии с законодательством.

Заказчики в области градостроительной деятельности обязаны:

соблюдать законодательство о градостроительстве;

обеспечивать экспертизу градостроительной документации в установленном порядке;

осуществлять контроль за ходом проектирования и технический надзор за качеством строительства;

обеспечивать осуществление авторского надзора по реализации градостроительной документации.

Заказчики в области градостроительной деятельности могут нести и иные обязанности в соответствии с законодательством.

15. Разработчики градостроительной документации

Разработчиками градостроительной документации могут быть юридические и физические лица, имеющие соответствующую лицензию.

Разработчик градостроительной документации имеет право:

определять состав и объем разрабатываемой градостроительной документации в соответствии с законодательством;

участвовать в конкурсах на разработку градостроительной документации;

осуществлять авторский надзор по реализации градостроительной документации;

вносить предложения о приостановлении или прекращении строительных, монтажных и специальных работ при выполнении их с отклонениями от утвержденной проектно-сметной документации и нормативных требований, представляющими угрозу жизни и здоровью граждан, повреждения и уничтожения объектов культурного наследия, а также наносящими ущерб интересам общества, государства, юридических и физических лиц;

вносить при необходимости в градостроительную документацию изменения и дополнения в установленном порядке;

осуществлять иные действия в соответствии с законодательством.

Разработчики градостроительной документации обязаны соблюдать законодательство о градостроительстве.

16. Подрядчики по строительству объектов

Подрядчиками по строительству объектов могут быть юридические и физические лица, осуществляющие свою деятельность в соответствии с законодательством.

Подрядчики по строительству объектов имеют право:

принимать участие в разработке новых конструктивных решений зданий, сооружений и других объектов;

по согласованию с разработчиком градостроительной документации, соответствующим структурным подразделением специально уполномоченного государственного органа в области градостроительной деятельности и заказчиком вносить в градостроительную документацию изменения, улучшающие технико-экономические показатели, без ухудшения архитектурно-художественного облика и конструктивного решения зданий, сооружений и других объектов;

получать необходимую техническую консультацию у разработчика градостроительной документации;

осуществлять иные действия в соответствии с законодательством.

Подрядчики по строительству объектов обязаны соблюдать законодательство о градостроительстве.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:

1. Перечислите объекты градостроительной деятельности?
2. Кто является субъектом градостроительной деятельности?
3. Кем могут выступать субъекты градостроительной деятельности?
4. Права субъектов градостроительной деятельности?
5. Обязанности субъектов градостроительной деятельности?
6. Кто может быть заказчиком в области градостроительной деятельности?
7. Какими правами обладают заказчики в области градостроительной деятельности?
8. Кто может быть разработчиком градостроительной документации?
9. Какими правами обладают заказчики градостроительной документации?
10. Кто может быть подрядчиком по строительству объектов?
11. Права и обязанности подрядчиков по строительству объектов.

ГЛАВА III. ПОЛНОМОЧИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

17. Государственное управление в области градостроительной деятельности

Государственное управление в области градостроительной деятельности осуществляют Кабинет Министров Республики Узбекистан, органы государственной власти на местах и специально уполномоченный государственный орган.

Решения специально уполномоченного государственного органа в области градостроительной деятельности, принятые в пределах его компетенции, являются обязательными для всех министерств, государственных комитетов, ведомств и других органов государственного управления, а также юридических и физических лиц.

18. Полномочия Кабинета Министров Республики Узбекистан в области градостроительной деятельности

Кабинет Министров Республики Узбекистан:

- разрабатывает и утверждает, комплексные государственные программы в области градостроительства и содействует их реализации;
- принимает нормативные акты в области градостроительной деятельности;
- устанавливает порядок осуществления государственного контроля за соблюдением законодательства о градостроительстве;
- утверждает Генеральную схему расселения на территории Республики Узбекистан и схемы планировки территорий Республики Узбекистан, Республики Каракалпакстан и областей, градостроительную документацию объектов градостроительной деятельности особого регулирования общегосударственного значения, а также отраслевые схемы развития территории Республики Узбекистан и проекты развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- утверждает генеральные планы городов отнесенных законодательством к его компетенции;
- утверждает границы пригородных зон городов;
- устанавливает границы объектов градостроительной деятельности особого регулирования общегосударственного значения и порядок регулирования градостроительной деятельности на территориях соответствующих объектов;
- устанавливает порядок ведения государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности;

определяет порядок финансирования разработки градостроительной документации объектов общегосударственного значения, научно-исследовательских работ в области градостроительной деятельности, а также разработку градостроительных норм и правил;

устанавливает порядок лицензирования в области градостроительной деятельности;

устанавливает порядок организации и проведения государственной экспертизы градостроительной документации;

определяет организационную структуру органов государственного управления в области градостроительной деятельности;

осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

19. Полномочия органов государственной власти областей и города Ташкента в области градостроительной деятельности

Органы государственной власти областей и города Ташкента в пределах своих полномочий:

осуществляют контроль за соблюдением законодательства о градостроительстве, а также обеспечивают сохранность жилищного фонда и объектов общественного и производственного назначения;

решают вопросы рационального расселения, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;

выполняют функции заказчика по разработке градостроительной документации на строительство объектов местного значения, обеспечивают их финансирование;

принимают решения о строительстве объектов;

ограничивают, приостанавливают или запрещают градостроительную деятельность на своей территории, если она не соответствует требованиям настоящего Кодекса и иных актов законодательства;

организуют разработку генеральных планов городов, городских поселков;

утверждают генеральные планы сельских населенных пунктов, проекты детальной планировки частей территорий населенных пунктов (далее - проект детальной планировки) и проекты застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры населенных пунктов (далее - проект застройки);

организуют разработку и реализацию схем планировки территорий областей, схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также благоустройства;

утверждают проекты планировки района (групп районов);

устанавливают границы объектов градостроительной деятельности особого регулирования местного значения и порядок регулирования градостроительной деятельности на территориях соответствующих объектов;

утверждают правила застройки;
обеспечивают разработку и финансирование градостроительной документации населенных пунктов, научных исследований в области градостроительной деятельности, ведение государственного градостроительного кадастра, мониторинг объектов градостроительной деятельности, проведение комплексных инженерных изысканий, составление карт микросейсмозонирования населенных пунктов, мониторинг за реализацией градостроительной документации и проведения ее экспертизы;
регулярно информируют население о принимаемых решениях в области градостроительной деятельности;
осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

20. Полномочия органов государственной власти районов и городов в области градостроительной деятельности

Органы государственной власти районов и городов:
осуществляют контроль за соблюдением законодательства о градостроительстве, а также обеспечивают сохранность жилищного фонда, объектов общественного и производственного назначения;
решают вопросы рационального расселения, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
выполняют функции заказчика по разработке градостроительной документации на строительство объектов местного значения и обеспечивают их финансирование;
ограничивают, приостанавливают или запрещают градостроительную деятельность на своей территории, если она не соответствует требованиям настоящего Кодекса и иных актов законодательства;
организуют снос самовольно построенных объектов в порядке, установленном законодательством;
участвуют в разработке проектов планировки районов (групп районов), генеральных планов населенных пунктов, проектов детальной планировки, проектов застройки и организуют их реализацию;
принимают решения о строительстве объектов;
организуют проведение инвентаризации технического состояния зданий, сооружений и других объектов населенных пунктов;
регулярно информируют население о принимаемых решениях в области градостроительной деятельности;
осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.
Положения абзаца восьмого настоящей статьи не распространяются на органы государственной власти районов, входящих в состав городов.

21. Специально уполномоченный государственный орган в области градостроительной деятельности

Специально уполномоченным государственным органом в области градостроительной деятельности является Государственный комитет Республики Узбекистан по архитектуре и строительству.

Государственный комитет Республики Узбекистан по архитектуре и строительству:

обеспечивает разработку Генеральной схемы расселения на территории Республики Узбекистан, организацию разработки схем планировки территорий Республики Каракалпакстан, областей (групп областей) и градостроительной документации объектов градостроительной деятельности особого регулирования общегосударственного значения, а также научно-исследовательских работ в области градостроительной деятельности;

утверждает генеральные планы городов, городских поселков, за исключением генеральных планов городов, утверждение которых отнесено к компетенции Кабинета Министров Республики Узбекистан, и проекты детальной планировки центральных частей города Ташкента, административных центров областей, а также городов, имеющих объекты культурного наследия;

вносит в Кабинет Министров Республики Узбекистан предложения об установлении границ для объектов градостроительной деятельности особого регулирования общегосударственного значения;

обеспечивает разработку и утверждение градостроительных норм и правил, других актов законодательства в области градостроительной деятельности;

осуществляет контроль за соблюдением законодательства о градостроительстве;

обеспечивает проведение государственной экспертизы градостроительной документации и работ по стандартизации в строительстве и сертификации строительных материалов и изделий;

осуществляет ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинг объектов градостроительной деятельности;

устанавливает порядок мониторинга за реализацией градостроительной документации;

в установленном порядке выдает лицензии на осуществление отдельных видов градостроительной деятельности;

регулярно информирует население о градостроительной деятельности;

осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

В систему Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству входят:

Государственный комитет по архитектуре и строительству Республики Каракалпакстан;

главные управления по архитектуре и строительству областей и города Ташкента;

управления (отделы) по архитектуре и строительству районов и городов;

Главное управление государственной экспертизы Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству;

Главное управление государственного архитектурно-строительного надзора Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству.

Главные управления по архитектуре и строительству областей и города Ташкента, управления (отделы) по архитектуре и строительству районов и городов возглавляют соответствующие главные архитекторы.

Государственный комитет по архитектуре и строительству Республики Каракалпакстан, главные управления по архитектуре и строительству областей и города Ташкента, а также управления (отделы) по архитектуре и строительству районов и городов в вопросах относящихся к их компетенции, подчиняются Государственному комитету Республики Узбекистан по архитектуре и строительству, соответственно Совету Министров Республики Каракалпакстан, хокимамам областей и города Ташкента.

22. Полномочия главных управлений по архитектуре и строительству областей и города Ташкента

Главные управления по архитектуре и строительству областей и города Ташкента:

организуют разработку схем планировки территорий областей и проектов планировки районов (групп районов), генеральных планов населенных пунктов, проектов детальной планировки и иной градостроительной документации на своей территории;

осуществляют контроль за соблюдением законодательства о градостроительстве;

участвуют в разработке градостроительной документации по развитию территории области и города Ташкента.

принимают меры по реализации градостроительной документации по развитию территории области и города Ташкента;

вносят органам государственной власти областей и города Ташкента предложения по размещению объектов градостроительной деятельности и развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур на соответствующей территории;

дают согласие на утверждение проектов зданий, сооружений и других объектов;

осуществляют координацию проектных работ и комплексных инженерных изысканий по объектам градостроительной деятельности на соответствующей территории и авторского надзора разработчиков градостроительной документации;

разрабатывают по согласованию с Государственным комитетом Республики Узбекистан по архитектуре и строительству правила застройки; осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

23. Полномочия управлений (отделов) по архитектуре и строительству районов и городов

Управления (отделы) по архитектуре и строительству районов и городов: вносят предложения по обеспечению населенных пунктов градостроительной документацией;

принимают меры по реализации генеральных планов населенных пунктов, проектов детальной планировки и другой градостроительной документации;

вносят Государственному комитету по архитектуре и строительству Республики Каракалпакстан, главным управлениям по архитектуре и строительству областей и города Ташкента, органам государственной власти на местах предложения по размещению объектов градостроительной деятельности и развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур на соответствующей территории;

осуществляют иные полномочия в соответствии с законодательством.

24. Полномочия Главного управления государственной экспертизы Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству

Главное управление государственной экспертизы Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству:

проводит в установленном порядке государственную экспертизу градостроительной документации;

разрабатывает методические документы по вопросам государственной экспертизы градостроительной документации;

рассматривает разногласия между заказчиками, разработчиками градостроительной документации и другими организациями по вопросам градостроительной документации;

привлекает в установленном порядке для проведения государственной экспертизы градостроительной документации проектные, научно-исследовательские и другие организации, а также специалистов;

осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

Заключение Главного управления государственной экспертизы Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и

строительству на градостроительную документацию является основанием для ее утверждения в установленном порядке.

25. Полномочия Главного управления Государственного архитектурно-строительного надзора Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству

Главное управление государственного архитектурно-строительного надзора Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству:

осуществляет государственный архитектурно-строительный надзор;

осуществляет контроль за соблюдением юридическими и физическими лицами требований законодательства о градостроительстве, установленных градостроительных норм и правил, государственных стандартов качества строительных работ, строительных материалов и изделий;

регистрирует объекты градостроительной деятельности и выдает разрешения на строительство объектов;

проверяет работу заказчика по осуществлению технического надзора и вносит в установленном порядке предложения о применении к ним мер ответственности в случае некачественного ведения технического надзора;

приостанавливает выпуск, реализацию и применение строительных материалов и изделий при выявлении нарушений государственных стандартов и технических условий, дальнейшее производство строительно-монтажных работ при нарушениях нормативных требований и утвержденных проектных решений, влекущих за собой снижение характеристик прочности и устойчивости, а также в случае угрозы аварий зданий и сооружений, самовольного строительства объектов;

рассматривает дела о правонарушениях в области градостроительной деятельности и налагает штрафы порядке, установленном законодательством;

участвует в работе комиссий по приему в эксплуатации законченных строительством объектов;

осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:

1. Каковы полномочия Кабинета Министров республики Узбекистан в области градостроительной деятельности?
2. Каковы полномочия органов государственной власти областей и города Ташкента в области градостроительной деятельности?
3. Каковы полномочия органов государственной власти районов и городов в области градостроительной деятельности?

4. Кто является специально уполномоченным государственным органом в области градостроительной деятельности?
5. Каковы полномочия специально уполномоченного государственного органа в области градостроительной деятельности?
6. Какова структура Государственного Комитета РУз по архитектуре и строительству?
7. Каковы полномочия главных управлений по архитектуре и строительству областей и города Ташкента?
8. Каковы полномочия управлений (отделов) по архитектуре и строительству районов и городов?
9. Полномочия главного управления государственной экспертизы Государственного Комитета РУз по архитектуре и строительству?
10. Полномочия главного управления Государственного архитектурно-строительного надзора Госархитекстроя РУз.

ГЛАВА IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КАДАСТР

26. Состав градостроительной документации

В градостроительную документацию входят:

1) документация о планировании развития территории и частей территории Республики Узбекистан:

Генеральная схема расселения на территории Республики Узбекистан;

схемы планирования развития частей территории Республики Узбекистан, включающих территории двух и более регионов и иных территорий (далее консолидированные схемы градостроительного планирования);

схема планировки территории Республики Узбекистан;

отраслевые схемы развития территории Республики Узбекистан;

2) документация о планировании развития территорий нов Республики Узбекистан;

схемы планировки территорий Республики Каракалпакстан и областей;

проект планировки района (групп районов);

3) документация о развитии территорий населенных пунктов:

генеральные планы населенных пунктов;

проекты городской и поселковой черты;

отраслевые схемы развития территорий населенных пунктов;

4) документация о застройке территорий населенных пунктов:

проект детальной планировки; проект застройки;

5) проектно-сметная документация для строительства зданий, сооружений и других объектов.

В соответствии с законодательством могут устанавливаться и иные виды градостроительной документации.

27. Разработка и утверждение градостроительной документации

Градостроительная документация разрабатывается разработчиками градостроительной документации на основании договора и задания, выданного заказчиком и согласованного с соответствующим структурным подразделением Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству.

Градостроительная документация подлежит государственной экспертизе и утверждается в порядке, установленном законодательством. Один экземпляр

утвержденной градостроительной документации, указанной в пунктах 1, 2, 3, 4 части первой статьи 26 настоящего Кодекса, подлежит передаче соответствующему структурному подразделению Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству.

Изменения и дополнения в утвержденную градостроительную документацию вносятся по решению органа, утвердившего ее.

28. Государственный градостроительный кадастр

Государственный градостроительный кадастр включает в себя;

- топографо-геодезические и картографические материалы;
- сведения об экологическом, инженерно-геологическом, сейсмическом, гидрогеологическом состоянии территорий;
- сведения об объектах инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также благоустройстве территорий;
- сведения о градостроительном планировании развития территорий, населенных пунктов и их застройке;
- сведения о зонировании территорий и градостроительных регламентах территориальных зон;
- сведения о техническом состоянии жилищного фонда;
- сведения мониторинга объектов градостроительной деятельности.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:

1. Что входит в состав градостроительной документации?
2. Что включает в себе градостроительный кадастр?

ГЛАВА V. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

29. Генеральная схема расселения на территории Республики Узбекистан

Генеральной схемой расселения на территории Республики Узбекистан определяются:

основные положения развития систем расселения, природопользования и производительных сил в соответствии с прогнозами социально-экономического развития территории Республики Узбекистан;

меры по улучшению экологической обстановки в регионах, рациональному использованию и охране земель, сохранению территорий объектов культурного наследия, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общегосударственного значения;

территории, благоприятные для развития систем расселения;

особо охраняемые природные территории;

водоохранные зоны водных объектов;

рекреационные территории;

территории сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения;

территории с экстремальными природно-климатическими условиями;

территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

территории залегания полезных ископаемых;

территории, для которых в соответствии с законодательством устанавливаются другие виды градостроительного использования и ограничения на использование данных территорий для осуществления градостроительной деятельности;

иные решения по развитию территории.

Порядок разработки Генеральной схемы расселения на территории Республики Узбекистан определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

30. Консолидированные схемы градостроительного планирования

Консолидированными схемами градостроительного планирования определяются:

зонирование территории;

меры по развитию региональных систем расселения;

меры по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур межрегионального и регионального значения;
меры по рациональному природопользованию;
обеспечение ресурсами в целях комплексного развития территории;
иные решения по развитию территории.

Порядок разработки консолидированных схем градостроительного планирования определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

31. Схемы планировки территорий Республики Узбекистан, Республики Каракалпакстан и областей

Схемами планировки территорий Республики Узбекистан, Республики Каракалпакстан, и областей определяются:

зонирование территорий;

основные направления совершенствования систем расселения, развития населенных пунктов;

основные направления развития промышленности, сельского хозяйства, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур регионального и межселенного значения;

границы населенных пунктов и пригородных зон городов;

меры защиты территорий Республики Узбекистан, Республики Каракалпакстан и областей от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, улучшения экологической обстановки, сохранения территорий объектов культурного наследия градостроительными средствами;

иные решения по развитию соответствующей территории.

Порядок разработки схем планировки территорий Республики Узбекистан, Республики Каракалпакстан и областей определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

32. Отраслевые схемы развития территории Республики Узбекистан

Отраслевыми схемами развития территории Республики Узбекистан определяются основные параметры и планировочные решения по:

развитию энергоснабжения, газоснабжения, связи, ирригации, водоснабжения и канализации;

развитию воздушного, железнодорожного, автомобильного, речного, трубопроводного и других видов транспорта;

защите территорий от опасных геологических и гидрогеологических процессов;

охране окружающей среды;

размещению производительных сил отраслей экономики;

иным вопросам развития территории.

Порядок разработки отраслевых схем развития территории Республики Узбекистан определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

33. Проекты планировки района (групп районов)

Проектами планировки района (групп районов) определяются:

- основные направления развития территории района (групп районов) с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий и прогноза численности населения;
- зонирование территории и ее планировочная структура;
- меры по защите территории района (групп районов) от воздействий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- направления развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур межселенного значения;
- территории резерва для развития населенных пунктов;
- территории для индивидуального жилищного строительства, размещения садово-виноградских или огороднических товариществ;
- территории для организации мест отдыха населения;
- границы населенных пунктов и пригородных зон городов;
- иные решения по развитию территории района (групп районов).

34. Генеральный план населенного пункта

Генеральным планом населенного пункта определяются:

- основные направления развития территории населенного пункта с учетом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий и прогноза численности населения;
- зонирование территорий и очередность их застройки;
- меры по защите территории населенного пункта от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- соотношение застроенной и незастроенной территории населенного пункта;
- территории резерва для развития населенного пункта; границы населенного пункта;
- иные решения по развитию территории населенного пункта.

Генеральный план города и проект планировки пригородной зоны могут разрабатываться как единый документ на основе соглашения между органами государственной власти сопредельных территорий.

Генеральный план малых городских и крупных сельских населенных пунктов с численностью населения до двадцати тысяч человек может

разрабатываться совмещенным с проектом детальной планировки как единый документ.

При разработке генерального плана населенного пункта, на территории которого имеются объекты культурного наследия, учитываются историко-архитектурный план населенного пункта и зоны охраны объектов культурного наследия.

Генеральные планы:

городов, отнесенных законодательством к компетенции Кабинета Министров Республики Узбекистан, утверждаются им по представлению Совета Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятов областей и города Ташкента;

городов и городских поселков утверждаются Государственным комитетом Республики Узбекистан по архитектуре и строительству по представлению Совета Министров Республики Каракалпакстан и хокимиятов областей;

сельских населенных пунктов утверждаются Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами соответствующих областей по представлению хокимиятов соответствующих районов,

Основные положения генерального плана населенного пункта до его утверждения подлежат согласованию в установленном порядке с заинтересованными министерствами, государственными комитетами, ведомствами, органами государственной власти на местах.

В период разработки нового генерального плана населенного пункта вопросы, связанные с отводом земель для текущего строительства на территории населенного пункта, должны согласовываться в установленном порядке с его разработчиком.

Запрещается проектирование и строительство объектов на территории населенных пунктов без генерального плана и другой необходимой градостроительной документации.

35. Проекты городской и поселковой черты

Проекты городской и поселковой черты разрабатываются на основе схем планировки территорий, проектов планировки района (групп районов) и генеральных планов населенных пунктов.

Проекты городской черты малых городских населенных пунктов с населением до двадцати тысяч человек, а также проекты поселковой черты сельских населенных пунктов могут разрабатываться в составе генеральных планов указанных населенных пунктов.

Проекты городской черты городов утверждаются Олий Мажлисом Республики Узбекистан.

Проекты городской черты городских поселков утверждаются органами государственной власти областей.

Проекты поселковой черты сельских населенных пунктов утверждаются органами государственной власти районов.

36. Отраслевые схемы развития территорий населенных пунктов

Отраслевыми схемами развития территорий населенных пунктов определяются основные параметры и планировочные решения по:

развитию энергоснабжения, газоснабжения, связи, ирригации, водоснабжения и канализации;

развитию видов транспорта;

размещению объектов отраслей экономики;

защите территорий от опасных геологических и гидрогеологических процессов;

гражданской защите населения;

охране окружающей среды;

охране объектов культурного наследия;

благоустройству и озеленению территорий;

иным вопросам развития территорий.

Порядок разработки отраслевых схем развития территорий населенных пунктов определяется законодательством.

37. Проекты детальной планировки

Проекты детальной планировки разрабатываются на основе генерального плана населенного пункта для частей территорий населенных пунктов и определяют:

красные линии;

линии регулирования застройки и использования земельных участков;

границы землепользования;

зонирование территорий и очередность их застройки;

режим использования охранных зон;

параметры улиц, проездов, пешеходных зон, а также сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и благоустройства территории;

состав и размещение объектов социального и культурно-бытового назначения;

объемно-пространственное и архитектурно-планировочное решение застройки, плотность и параметры застройки, этажность, типы зданий и сооружений.

Проект детальной планировки является основой для разработки проектов застройки.

38. Проекты застройки

Проекты застройки разрабатываются на основе утвержденного проекта детальной планировки в границах установленных красных линий или границах земельных участков.

Проектами застройки определяются;
линии регулирования застройки;
расположение зданий и сооружений, их этажность, тип и другие характеристики;

архитектурное решение застройки;
системы инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, находящихся за пределами земельных участков, кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры населенных пунктов;

организация движения транспортных средств и пешеходов;
территории общего пользования.

Органы государственной власти районов, городов вправе вводить дополнительные требования к проектам застройки в соответствии с местными условиями, не противоречащие градостроительным нормам и правилам, в том числе требования к проектированию и строительству в зонах охраны объектов культурного наследия, озеленению территорий, размещению архитектурных объектов малых форм, рекламы, вывесок и другой информации.

39. Проектно-сметная документация

Проектно-сметная документация определяет объемно- планировочные, конструктивные и технические решения, стоимость строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий, сооружений и других объектов, а также благоустроительных работ.

Проектно-сметная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, градостроительными нормами и правилами, согласовывается с соответствующими структурными подразделениями Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству, санитарно-эпидемиологическими службами, службами противопожарного надзора, органами охраны природы и иными службами в соответствии с законодательством.

Разработка, финансирование, утверждение и определение порядка использования проектно-сметной документации, внесение в нее изменений и дополнений осуществляются в установленном порядке по инициативе заказчика и за его счет.

Утвержденная в установленном порядке проектно-сметная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство объектов.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:

1. Что определяет Генеральная схема расселения на территории Республики Узбекистан?
2. Кем определяется порядок разработки Генеральной схемы расселения на территории Республики Узбекистан?
3. Что определяется консолидированными схемами градостроительного планирования?
4. Что определяется схемами планировки территории Республики Узбекистан, Республики Каракалпакстан и областей?
5. Что определяется отраслевыми схемами развития территорий?
6. Что определяется проектами планировки района?
7. Что определяется генеральным планом населенного пункта?
8. На основании, каких документов разрабатываются проекты городской и поселковой черты?
9. Какие основные параметры и планировочные решения определяются отраслевыми схемами развития территорий населенных пунктов?
10. На основе какой документации разрабатывается и что определяет проект детальной планировки?
11. На основе какого документа разрабатывается и что определяет проект застройки?
12. Что определяет проектно-сметная документация?

ГЛАВА VI. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ПРИГОРОДНЫХ ЗОН

40. Правила застройки

Правила застройки устанавливают порядок осуществления градостроительной деятельности на соответствующих территориях и в населенных пунктах.

Правила застройки разрабатываются на основе схемы планировки территории и проектов планировки района (групп районов), генерального плана населенного пункта и градостроительных регламентов каждой территории.

Разрешения на строительство объектов, выданные в установленном порядке до введения в действие правил застройки, действуют в течение срока указанных разрешений, за исключением случаев, когда не обеспечиваются требования безопасности населения.

41. Зонирование территорий

Зонирование территорий направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей среды, охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, а также объектов культурного наследия, сельскохозяйственных земель и лесных угодий.

Ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности устанавливаются в зонах:

охраны объектов культурного наследия, заповедных;

особо охраняемых природных территорий;

санитарных;

защитных;

санитарно-защитных;

водоохранных и прибрежных полос;

санитарной охраны источников водоснабжения;

залегания полезных ископаемых;

подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия;

с экстремальными природно-климатическими условиями.

Ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности могут устанавливаться и в иных зонах в соответствии с законодательством.

Функциональное назначение территорий и интенсивность их использования определяются с учетом ограничений на использование территорий.

42. Территориальные зоны населенных пунктов

На территориях населенных пунктов могут устанавливаться следующие территориальные зоны:

- жилые;
- общественно-деловые;
- производственные;
- инженерной и транспортной инфраструктур;
- рекреационные;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов и иных режимных территорий;
- пригородные.

Органы государственной власти на местах в соответствии с местными условиями могут устанавливать иные территориальные зоны, а также включать в них земельные участки и другие объекты с учетом градостроительных норм и правил.

Границы территориальных зон населенных пунктов определяются с учетом красных линий, естественных границ природных объектов, границ земельных участков и иных границ.

Правовой режим, установленный для каждой территориальной зоны градостроительным регламентом, применяется в равной мере ко всем расположенным на ней земельным участкам, зданиям, сооружениям и другим объектам.

В территориальных зонах, в границах которых градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, могут устанавливаться дополнительные требования к проектированию и строительству отдельных зданий, сооружений и других объектов.

43. Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для застройки жилыми многоэтажными домами, жилыми домами средней и малой этажности, индивидуальными жилыми домами.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных, встроенно-пристроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового назначения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не

требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

К жилым зонам относятся также территории садово-виноградских и огороднических товариществ, расположенные в пределах границ населенных пунктов.

44. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения центров деловой, финансовой, общественной активности, объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, образовательных учреждений, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых и иных зданий и сооружений, а также стоянок автомобильного транспорта.

В перечень объектов, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

45. Производственные зоны

В производственных зонах размещаются промышленные, коммунальные, складские объекты, обеспечивающие их функционирование, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, а также устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, объектов здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садово-виноградских и огороднических товариществ, а также производство сельскохозяйственной продукции.

Благоустройство территорий производственных зон осуществляется собственниками объектов, размещенных в этих зонах.

46. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций воздушного, железнодорожного, автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи и инженерного оборудования.

Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от таких объектов до территорий жилых, общественно-деловых и рекреационных зон и других требований в соответствии с градостроительными нормами и правилами, а также со специальными нормативами и правилами застройки.

Территории в границах земельных участков сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству их собственниками.

Размещение сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования, эксплуатация которых оказывает прямое вредное воздействие на жизнь и здоровье граждан, в пределах населенных пунктов не допускается,

47. Рекреационные зоны

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя городские леса, лесопарки, пляжи, набережные и иные объекты. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории и природные объекты.

На территориях рекреационных зон не допускаются строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, непосредственно не связанных с эксплуатацией объектов рекреационного и оздоровительного назначения.

48. Зоны сельскохозяйственного использования

В пределах городской и поселковой черты выделяются зоны сельскохозяйственного использования, занятые пашнями, садами, виноградниками, огородами, сенокосами, пастбищами и другими угодьями, а также зданиями и сооружениями сельскохозяйственного назначения. Территории указанных зон могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом и правилами застройки.

49. Зоны специального назначения

Зоны специального назначения выделяются для размещения кладбищ, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон населенных пунктов.

Порядок использования территорий зон специального назначения устанавливается правилами застройки с учетом требований градостроительных норм и правил, а также специальных нормативов.

50. Зоны военных объектов и иных режимных территорий

Зоны военных объектов и иных режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим. Порядок использования территорий указанных зон в пределах городской и поселковой черты устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан в соответствии с правилами застройки, учетом требований градостроительных норм и правил, а также специальных нормативов.

51. Пригородные зоны

Пригородная зона включает в себя земли за пределами городской границы, доставляющие с городом единую социальную, природную, хозяйственную территорию и предназначенные для развития территории данного города, территорий населенных пунктов, межселенных территорий, входящих в пригородную зону данного города (территория резерва для развития города), и для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной, транспортной инфраструктур, участков для коллективного садоводства, виноградарства и огородничества, мест отдыха населения, а также для ведения сельского хозяйства и выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций.

Установление границ пригородных зон осуществляется на основе градостроительной и землеустроительной документации в соответствии с настоящим Кодексом и земельным законодательством.

52. Использование территории пригородной зоны

Использование территории пригородной зоны и градостроительная деятельность в ее границах осуществляются с учетом интересов населения населенных пунктов, межселенных территорий, входящих в пригородную зону, а также интересов других субъектов градостроительной деятельности.

Зонирование территорий пригородных зон определяется в схемах планировки территорий Республики Каракалпакстан и областей, проектах планировки района (групп районов), а также в генеральных планах городов, разрабатываемых вместе с их пригородными зонами.

В пригородных зонах выделяются зеленые зоны, выполняющие санитарные и рекреационные функции. В зеленых зонах запрещается

хозяйственная и иная деятельность, оказывающая вредное воздействие на окружающую среду.

Строительство, реконструкция и расширение зданий, сооружений и других объектов в пределах территории для развития города в границах пригородной зоны осуществляются по согласованию с хокимом города.

53. Градостроительные требования к использованию земельных участков в населенных пунктах

Градостроительные требования к использованию земельных участков определяются генеральными планами населенных пунктов, проектами детальной планировки, проектами и правилами застройки.

При предоставлении земельных участков хокимы районов, городов обеспечивают заказчиков информацией о градостроительных требованиях по использованию земельных участков, включающую:

- цель использования земельных участков;
- местоположение земельных участков;
- проектные границы земельных участков;
- обеспеченность земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

При предоставлении (реализации) юридическим и физическим лицам земельных участков для застройки хокимами районов, городов устанавливаются требования по соблюдению сроков строительства объектов и благоустройству территории общего пользования, прилегающей к застройке.

В случаях, когда новая застройка приводит к снижению обеспеченности населения данного района застройки соответствующими услугами ниже норм, предусмотренных градостроительными нормами и правилами, юридическим и физическим лицам земельные участки могут предоставляться при их долевом участии в строительстве дополнительных объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур (за исключением застройщиков индивидуальных жилых домов).

Требования, указанные в частях третьей и четвертой настоящей статьи сохраняются в случае перехода прав на земельный участок другому лицу.

В документах, удостоверяющих право на земельный участок, должны указываться:

- код территориальной зоны, установленный правилами застройки;
- функциональное назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок;

местоположение земельного участка или его части в границах зон охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, водоохраных зон, а также в границах территорий и населенных пунктов, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и

техногенного характера, и иных территорий, ограничения на использование которых устанавливаются законодательством;

наличие в границах земельного участка объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов;

наличие в границах земельного участка зданий и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу или пользователю, с указанием ограничений на использование данного земельного участка в связи с расположением на нем указанных объектов.

При делении земельных участков или изменении их границ и параметров соблюдаются красные линии, линии регулирования застройки и требования градостроительных регламентов к минимальным размерам земельных участков.

В случае деления зданий, сооружений и других объектов должны быть обеспечены условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов.

54. Разрешение на строительство объектов

Разрешение на строительство объектов - документ, удостоверяющий право собственника, владельца или пользователя осуществить застройку земельного участка.

Разрешение на строительство объектов выдается органами государственного архитектурно-строительного надзора Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству в порядке, установленном Кабинетом Министров. Республики Узбекистан.

Разрешение на строительство объектов подлежит регистрации заказчиком в соответствующем структурном подразделении Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству.

Информация о наличии разрешения на строительство объектов предоставляется заказчиком всем юридическим и физическим лицам по их требованиям. Заказчик обязан предоставить информацию о сроках начала строительства в соответствующее структурное подразделение Государственного комитета Республики Узбекистан по архитектуре и строительству.

Строительство индивидуального жилого дома может осуществляться по упрощенному проекту, состоящему из планов фундаментов, подвалов, этажей, разрезов и фасадов жилого дома, а также плана земельного участка.

При переходе прав собственности на здания, сооружения и другие объекты действие разрешения на их строительство сохраняется и подлежит перерегистрации в установленном порядке.

55. Специальные разрешения

Специальные разрешения на строительство объектов, составляющих государственные секреты, а также объектов градостроительной деятельности особого регулирования выдаются в соответствии с законодательством.

56. Сервитуты и обременения прав на земельные участки при осуществлении градостроительной деятельности

Сервитуты при осуществлении градостроительной деятельности устанавливаются, когда интересы собственников зданий и сооружений не могут быть обеспечены без ограниченного права пользования чужим земельным участком для:

строительства, реконструкции и ремонта зданий и сооружений;
строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры;
проведения работ по защите территорий от затопления и подтопления;
прохода, проезда через чужой земельный участок;
других нужд собственников зданий и сооружений.

Обременения прав на земельные участки при осуществлении градостроительной деятельности включают в себя обязательства и ограничение прав собственников, владельцев и пользователей земельных участков и устанавливаются на основании градостроительной документации и правил застройки.

Порядок установления и прекращения сервитутов и обременений прав на земельные участки определяется законодательством.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:

1. На основе, каких градостроительных документаций разрабатываются правила застройки?
2. На что направлено зонирование территорий?
3. В каких зонах устанавливаются ограничения на использования территорий?
4. Какие территориальные зоны могут устанавливаться на территориях населенных пунктов?
5. Для чего предназначены жилые зоны?
6. Для чего предназначены общественно-деловые зоны?
7. Что размещается в производственных зонах?
8. Что не допускается размещать в санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов?

9. Для чего предназначены зоны инженерной и транспортной инфраструктур?
10. Для чего предназначены рекреационные зоны?
11. Для чего выделяются зоны специального назначения?
12. Для чего предназначены зоны военных объектов и иных режимных территорий? Каков порядок использования территорий указанных зон?
13. Что включает в себя пригородная зона?
14. На каких стадиях проектирования определяется зонирование территорий?
15. На каких стадиях проектирования определяются градостроительные требования к использованию земельных участков?
16. Что включает информация о градостроительных требованиях по использованию земельных участков?
17. Что должно указываться в документах, удостоверяющих право на земельный участок?
18. Кем выдается разрешение на строительство объектов?
19. Как осуществляется строительство индивидуального жилого дома?

ГЛАВА VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

57. Финансовое обеспечение градостроительной деятельности

Финансирование градостроительной деятельности осуществляется за счет средств государственного бюджета, собственных и привлеченных средств заказчиков, а также долевого участия юридических и физических лиц на развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

Финансирование градостроительной деятельности за счет средств государственного бюджета осуществляется при:

разработке градостроительной документации, предусмотренной в пунктах 1, 2, 3, 4 части первой статьи 26 настоящего Кодекса;

проведении научно-исследовательских работ градостроительной деятельности, разработке градостроительных норм и правил;

разработке и реализации общегосударственных целевых программ развития зон чрезвычайных экологических ситуаций и экологического бедствия, исторических поселений, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общегосударственного значения, иных общегосударственных целевых программ, а также ведения государственного градостроительного кадастра.

Использование государственных средств для финансирования иной градостроительной деятельности осуществляется в случаях, если градостроительное освоение территории затрагивает государственные, межрегиональные интересы либо интересы групп населенных пунктов.

Совет Министров Республики Каракалпакстан, органы государственной власти на местах при формировании ежегодных адресных списков строительства за счет местного бюджета должны предусматривать финансирование разработки градостроительной документации населенных пунктов, проведения комплексных инженерных изысканий, составления карт микросейсмозонирования населенных пунктов, территориальных комплексных схем охраны природы, проведения разработчиками градостроительной документации авторского надзора за текущей застройкой и мониторинга реализации генеральных планов населенных пунктов, согласования и проведения экспертизы градостроительной документации.

58. Разрешение споров

Споры в области градостроительной деятельности разрешаются в порядке, установленном законодательством.

59. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительстве

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительстве, несут ответственность в установленном порядке.

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ:

1. За счет чего осуществляется финансирования градостроительной деятельности?
2. По каких случаям осуществляется финансирования градостроительной деятельности за счет средств государственного бюджета?

ЛИТЕРАТУРА:

1. «Градостроительный Кодекс Республики Узбекистан». Введен в действие в соответствии с Постановлением Олий Мажлиса Республики Узбекистан от 04.04.2002 г. № 354-П.