

# ГОСУДАРСТВЕННЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ НОРМЫ УКРАИНЫ

Система градостроительной документации

## СОСТАВ, СОДЕРЖАНИЕ, ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБОСНОВАНИЯ

**ДБН Б.1.1-4-2002**

! В текст внесены изменения согласно приказу Госстроя Украины от 11.09.2002 г. № 43

Госстрой Украины  
Киев 2002

<http://yurist-online.org/>

**РАЗРАБОТАНЫ:** Институтом Гипроград" (канд. арх. Белоконь Ю.Н., канд. техн. наук Шаповалов Э.В., гл. арх. проекта Несвит Т.Р., арх. Родзевич Я.Р.), Госстроем Украины (действительный член УАА Присяжнюк В.Ф., действительный член УАА Экономов А.А, канд. арх. Тузова Л.И., канд. арх. Нечаева Т.С.) при участии института "Киевгенплан" (нач. отдела Ткач Т.Ф., гл. арх. проекта Блинова Л.А.), ГУАиГ исполнительного органа местного совета г.Одессы (заместитель гл. арх. г. Одессы Касимов М.М.), Главкиевархитектуры (канд. арх. Ксенович М.Я.)

**ВНЕСЕНЫ  
И ПОДГОТОВЛЕНЫ  
К УТВЕРЖДЕНИЮ:** Управлением градостроительной политики Госстроя Украины

**УТВЕРЖДЕНЫ:** Приказом Госстроя Украины от 31.01.2001 г. № 24 и введенны в действие с 1 апреля 2002 г.

Этими нормами устанавливается состав, содержание градостроительного обоснования, единый порядок его разработки, согласования, утверждения.

Требования этих норм обязательны для местных органов исполнительной власти и органов местного самоуправления, заказчиков, инвесторов, проектировщиков, других юридических и физических лиц, которые осуществляют градостроительную деятельность на территории Украины.

## 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Градостроительное обоснование - это вид градостроительной документации, которая разрабатывается с целью обоснования места размещения объекта и разделяется на:

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

б) градостроительное обоснование внесения изменений в градостроительную документацию.

1.2 В градостроительном обосновании с учетом действующих нормативных документов определяется комплекс условий и ограничений и устанавливаются предельные параметры объекта, который может быть размещен на конкретном участке, разрабатываются возможные варианты территориального размещения этого объекта заданных параметров или при необходимости обосновываются изменения соответствующей градостроительной документации.

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

1.4 Градостроительное обоснование после его утверждения в установленном порядке входит в состав материалов согласования местоположения объекта согласно Земельному Кодексу Украины и является основанием для принятия соответствующего решения о предоставлении разрешения на строительство объекта.

Градостроительное обоснование внесения изменений в градостроительную документацию после его утверждения в установленном порядке становится неотъемлемой, частью соответствующей градостроительной документации.

1.5 Градостроительное обоснование разрабатывается по заказу местных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, других юридических, а также физических лиц. В случае строительства объекта за счет бюджетных средств заказчиком градостроительного обоснования является местный орган исполнительной власти. Необходимость разработки, цель градостроительного обоснования, соответствующие объемы его материалов определяются местным специально уполномоченным органом градостроительства и архитектуры или заказчиком по согласованию с соответствующим органом градостроительства и архитектуры.

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

## **2 СОСТАВ, СОДЕРЖАНИЕ И ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБОСНОВАНИЯ**

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

2.2 Текстовая часть градостроительного обоснования содержит:

- 1) основания для разработки (задание);
- 2) характеристику местоположения объекта, проектируемого в пределах населенного пункта, жилого района, квартала (микрорайона); окружающей застройки и ее перспективного развития;
- 3) характеристику имеющейся градостроительной документации (в случае необходимости);
- 4) анализ современного состояния территории и сооружений, который включает:
  - характеристику существующей застройки и использования территорий;
  - характеристику инженерно-транспортной инфраструктуры;
  - технико-экономическую характеристику объекта, анализ технологических процессов на производстве (в случае необходимости);
  - характеристику объектов культурного наследия (в случае расположения объекта в границах зон охраны памятников культурного наследия);
  - информацию относительно инженерно-строительных и экологических условий района строительства;
  - предложения по внесению изменений в градостроительную документацию или размещению отдельного объекта;
  - выводы градостроительного обоснования.

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

- 1) ситуационная схема расположения объекта в населенном пункте или на другой территории, масштаб генерального плана или без масштаба;
- 2) план района, квартала современного использования территории объекта с определением зоны его влияния, планировочных, санитарно-охранных ограничений, зон памятников культурного наследия (на выкопировке с топографо-геодезического плана квартала, местоположения объекта архитектуры с нанесенными действующими красными линиями улиц) в масштабе 1:1000, 1:2000;
- 3) предложения по внесению изменений в градостроительную документацию, касающиеся предложенного использования земельного участка, местоположения объекта и его параметров с определением площади, подлежащей застройке (масштаб 1:1000, 1:2000);
- 4) предложения по изменению красных линий или других элементов поперечных профилей улиц в районе расположения объекта (для градостроительного обоснования по внесению изменений в градостроительную документацию);

В зависимости от специфики объекта за дополнительную плату могут выполняться другие чертежи, макет.

### **Градостроительное обоснование размещения объекта градостроительства**

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

2.5 Градостроительное обоснование определения вариантов территориального размещения объекта содержит расчеты наличия в кварталах, микрорайонах территорий, пригодных для размещения этого объекта с учетом намеченного вида использования, предельных параметров застройки, обоснованной потребности в площади земельного участка.

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

2.7 Градостроительное обоснование включает схемы, чертежи и расчеты, которые определяют:

- возможность размещения или расширения объекта градостроительства и его параметры;

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

2.8 Выводы градостроительного обоснования размещения объекта градостроительства содержат:

- а) предельные расстояния от объекта градостроительства до красных линий, границ смежных участков, существующих домов и сооружений, других планировочных ограничений;

- б) предельно допустимую этажность (высоту) зданий и сооружений и другие расчетные показатели.

- в) условия использования первых и цокольных этажей и подвалов, подземного пространства (в соответствии с предложениями или решениями органов местной исполнительной власти);

- г) требования к созданию новых или расширению существующих объектов обслуживания населения;

- д) требования к упорядочению дорог и подъездов к зданиям и сооружениям, местам парковки транспортных средств;

- е) сведения об историко-культурной и архитектурной ценности объекта (в случае его расширения или надстройки);

- ж) требования к оценке влияния объекта на окружающую природную среду (для строительства объекта промышленного или коммунального назначения);

- з) условия обеспечения санитарно-гигиенических и экологических требований;

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

- л) другие особые условия и требования (в случае необходимости).

### **Градостроительное обоснование внесения изменений в градостроительную документацию**

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

2.10 Содержание этого вида градостроительного обоснования в зависимости от заданий включает:

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

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

2.11 Выводы градостроительного обоснования содержат:

а) целесообразность изменения функционального и целевого назначения территории;

б) предложения по использованию территорий и корректировки красных линий отдельных улиц и дорог;

в) градостроительные условия использования и застройки соответствующих территорий и объектов.

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

### **3 ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ И УТВЕРЖДЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОБОСНОВАНИЯ**

#### **Градостроительное обоснование размещения объекта**

3.1 Градостроительное обоснование определения вариантов территориального размещения объекта градостроительства выполняется как отдельная работа. В случае положительного заключения о возможности размещения объекта градостроительное обоснование является материалом согласования местоположения объекта. В этом случае окончательно избранный вариант согласовывается с районным (городским) органом градостроительства и архитектуры, землеустроительным, природоохранным, санитарным органами и утверждается местным советом в соответствии с законодательством.

3.2 Градостроительное обоснование определения параметров отдельного объекта градостроительства может выполняться как отдельная работа, а также в составе эскизного проекта. Градостроительное обоснование рассматривается градостроительным советом и согласовывается отделом градостроительства, архитектуры и коммунального хозяйства районной государственной администрации для городов областного значения - управлением градостроительства и архитектуры исполкома городского совета, для Киева и Севастополя - управлением градостроительства и архитектуры Киевской, Севастопольской городской государственной администрации.

3.3 Управление градостроительства и архитектуры облгосадминистрации, орган градостроительства и архитектуры Совета министров Автономной Республики Крым согласовывают градостроительное обоснование размещения отдельных важнейших объектов, для которых архитектурно-планировочное задание (АПЗ) на проектирование согласовывается областным управлением градостроительства и архитектуры, органом градостроительства и архитектуры Автономной Республики Крым в соответствии с действующим законодательством.

Утверждение градостроительного обоснования возможных параметров отдельного объекта градостроительства проводится в порядке, установленном государственными строительными нормами для эскизного проекта.

3.4 Градостроительное обоснование места размещения объекта, который планируется разместить в зоне охраны памятника архитектуры и градостроительства национального значения, согласовывается с Госстроем; в зоне охраны памятников архитектуры и

градостроительства местного значения - со специально уполномоченными органами охраны и использования памятников истории и культуры, градостроительства и архитектуры Совета министров Автономной Республики Крым, областных, Киевской и Севастопольской городских госадминистраций.

## **Градостроительное обоснование внесения изменений в градостроительную документацию**

3.5 Градостроительное обоснование внесения изменения в градостроительную документацию согласовывается местным специально уполномоченным органом градостроительства и архитектуры, другими органами государственного управления и надзора в границах их компетенции, определенных законодательством. После согласования местный орган градостроительства и архитектуры подает изменение к градостроительной документации на утверждение местному совету в соответствии с действующим законодательством.

3.6 Градостроительное обоснование внесения изменения в градостроительную документацию (детального плана, проекта застройки) согласовывается отделом градостроительства и архитектуры районной государственной администрации, для городов областного значения - управлением градостроительства и архитектуры исполкома городского совета, а для Киева и Севастополя - управлением градостроительства и архитектуры Киевской, Севастопольской городской государственной администрации.

3.7 Управление градостроительства и архитектуры областной государственной администрации, Совета министров Автономной республики Крым, кроме того, предоставляет заключение о возможности утверждения изменения генеральных планов городов, поселков, сел области на основании предварительного рассмотрения материалов на общем заседании архитектурно-градостроительных советов специально уполномоченных органов градостроительства и архитектуры районной госадминистрации (исполнительного органа городского совета для городов областного значения) и областной госадминистрации.

3.8 Градостроительное обоснование внесения изменений в конкретный вид градостроительной документации для населенного пункта, как правило, разрабатывается организацией-разработчиком этой документации, а в случае разработки другой организацией - согласовывается с указанной организацией.

3.9 Градостроительное обоснование внесения изменения в градостроительную документацию при планируемом размещении объекта иди изменении вида функционального использования в зоне охраны памятников архитектуры и градостроительства национального значения согласовывается с Госстроем; в зоне охраны памятников архитектуры и градостроительства местного значения - с Республиканским комитетом по охране и использованию памятников истории и культуры Совета министров Автономной республики Крым, управлениями градостроительства и архитектуры областных и Севастопольской городской госадминистраций, органами охраны культурного наследия Киевской городской и Одесской областной госадминистраций.

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

3.11 Градостроительное обоснование комплектуют в трех экземплярах. Первый экземпляр выдается заказчику, второй — остается у проектировщика, третий - регистрируется и сохраняется в архиве местного органа градостроительства и архитектуры.

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

3.12 Финансирование работ может осуществляться как за счет бюджетных средств, так и за счет юридических и физических лиц.

3.13. Стоимость разработки градостроительного обоснования определяется в зависимости от объемов работ на основании соответствующих таблиц раздела 40 "Районное планирование. Планирование и застройка населенных пунктов" Сборника цен на проектные работы для строительства (с изменениями и дополнениями) с учетом положений Правил определения стоимости проектно-изыскательских работ для строительства, которые осуществляются на территории Украины (ДБН Д. 1.1.7-2000).

## СОДЕРЖАНИЕ

<u>1 Общие положения</u> .....	3
<u>2 Состав, содержание и порядок разработки градостроительного обоснования</u> .....	4
<u>3 Порядок согласования и утверждения градостроительного обоснования</u> .....	6