

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА
об утверждении общего градостроительного положения**

№. 5 от 05.01.98

* * *

В целях создания единой системы градостроительной деятельности в размещении, проектировании и строительстве объектов и обустройстве всей территории страны Правительство Республики Молдова ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить общее градостроительное положение (прилагается).
2. Обязать органы местного публичного управления, проектные институты, специализированные центры по оказанию проектных, инжиниринговых и маркетинговых услуг, юридических и физических лиц, в том числе зарубежных, занимающихся градостроительной деятельностью, строго соблюдать требования указанного положения.
3. Министерству развития территорий, строительства и коммунального хозяйства:
 - организовать семинары для специалистов проектных институтов и главных архитекторов органов местного публичного управления по вопросу ознакомления с общим градостроительным положением;
 - осуществлять контроль за применением общего градостроительного положения;
 - совместно с другими заинтересованными министерствами и департаментами, органами местного публичного управления в месячный срок разработать, согласовать и утвердить инструкцию о порядке разработки и содержании местного градостроительного положения.
4. Признать утратившим силу Постановление Совета Министров Молдавской ССР №190 от 14 июня 1985 г. "Об утверждении Положения о застройке городов, поселков, сельских населенных мест и зон отдыха в Молдавской ССР".

ПРЕМЬЕР-МИНИСТР
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

Ион ЧУБУК

Кишинэу, 5 января 1998 г.
№5.

Утверждено
Постановлением Правительства
Республики Молдова №5
от 5 января 1998 г.

ОБЩЕЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Глава I

Общие положения

Основы и область применения общего
градостроительного положения

1. Общее градостроительное положение (в дальнейшем - положение) разработано в соответствии с Законом об основах градостроительства и обустройстве территории и является неотъемлемой частью единой системы правовых и технических норм, регламентирующих деятельность в области обустройства территории, планировки градостроительного землепользования и строительства.

Дополненное техническими нормативами и градостроительной документацией, положение является обязательным для органов местного публичного управления, проектных институтов, хозяйствующих субъектов, юридических и физических лиц, осуществляющих проектирование, строительство, обустройство или иные градостроительные действия.

2. Положение применяется при разработке и принятии органами местного публичного управления градостроительных мероприятий, при проектировании и выполнении всех видов строительства и обустройства на участках любых категорий землевладений или вне землевладений населенных пунктов.

3. Из положений пункта 2 исключаются объекты строительства и обустройства военного и специального назначения, размещение и строительство которых осуществляется в соответствии с условиями, установленными законом.

4. Планирование территориального развития населенных пунктов в обязательном порядке предшествует разработке документации по градостроительству и обустройству территории и направлено на реализацию положений Закона об основах градостроительства и обустройстве территории.

Решения о размещении объектов строительства и обустройства, изменении назначения земельных участков, осуществлении других градостроительных мероприятий принимаются только на основе утвержденной документации по градостроительству и обустройству территории, с соблюдением требований и процедур, предусмотренных законодательством.

В случае отсутствия или недействительности соответствующей градостроительной документации или при изменении назначения участка на этапе оформления градостроительного сертификата размещение объекта строительства согласовывается в обязательном порядке с соответствующими территориальными институтами.

5. Разрешение на строительство выдается в порядке, установленном законодательством, и только на основании проектной документации, разработанной в соответствии с градостроительным сертификатом, согласованной, проверенной и утвержденной в установленном порядке.

Разрешение на строительство объектов в застроенной зоне или на вновь осваиваемых участках выдается только после разработки и утверждения в установленном порядке детального градостроительного плана.

В случае особой сложности или значимости объектов строительства или обустройства, в том числе при включении их в центральные зоны с особой исторической ценностью или другие зоны с особым статусом, градостроительный сертификат может быть выдан только после согласования с Министерством развития территорий, строительства и коммунального хозяйства и, при необходимости, с Министерством культуры и Департаментом охраны окружающей среды.

Глава II

Основные правила застройки участков Сельскохозяйственные угодья вне землевладений населенных пунктов

6. Выдача разрешений на строительство и обустройство на территории сельскохозяйственных угодий вне землевладений населенных пунктов допускается при соблюдении требований и условий, предусмотренных законодательством.

7. Органы местного публичного управления при выдаче разрешений на строительство контролируют группировку земельных участков, предназначенных под строительство, с целью исключения возможного ущерба сельскохозяйственной деятельности и принимают меры для эффективного использования снятого плодородного почвенного слоя.

Сельскохозяйственные участки в границах землевладений населенных пунктов

8. Выдача разрешений на строительство на сельскохозяйственных участках в границах землевладений населенных пунктов допускается для всех объектов строительства и обустройства, характерных для населенного пункта, при условии соблюдения действующего законодательства, документации по градостроительству и обустройству территории, технических норм для реализации следующих целей:

а) уплотнение застройки центральных зон соответственно особенностям градостроительных условий, обусловленных характером зоны, с целью создания выразительных архитектурно-градостроительных ансамблей, в первую очередь зданий общественного значения и служб общего пользования;

б) освоение участков зон, имеющих инженерные сети;

с) размещение объектов строительства, обустройства и их инженерного обеспечения в виде компактных ансамблей.

9. Выдача разрешений на строительство и обустройство в зонах с наличием исторических и археологических памятников строго ограничивается.

В исключительных случаях выдача соответствующего разрешения допускается лишь с согласия Министерства культуры и Министерства развития территорий, строительства и коммунального хозяйства при условии обеспечения мер по охране этих памятников.

10. Сельскохозяйственные участки из землевладений населенных пунктов выводятся временно или окончательно из сельскохозяйственного оборота в соответствии с действующим законодательством.

Облесенные площади

11. Выдача разрешений на строительство и обустройство на облесенных участках строго ограничена. В исключительных случаях, с разрешения специализированных органов публичного управления, может быть разрешено только строительство объектов, необходимых для содержания лесов, лесоразработок и лесных культур. При размещении этих сооружений следует стремиться к предоставлению возможно меньших площадей лесных участков.

12. В исключительных случаях разрешение на строительство объектов и сооружений на облесенных площадях выдается только после принятия соответствующего постановления согласно действующему законодательству и внесения необходимых изменений в документацию по градостроительству и обустройству территории или, при их отсутствии, после разработки и утверждения планов по обустройству территории зоны, соответствующего населенного пункта или градостроительных планов данного населенного пункта или зоны.

13. Турбазы и другие объекты строительства и обустройства, предназначенные для туризма, будут размещаться только на лесных опушках по согласованию с Министерством развития территорий, строительства и коммунального хозяйства и Департаментом охраны окружающей среды.

Ресурсы недр

14. Выдача разрешений на строительство капитальных зданий в зонах с разведанными подземными ресурсами, разграниченными согласно закону, строго ограничена, за исключением объектов промышленности и транспорта, необходимых для добычи и переработки ресурсов соответствующей зоны.

15. Выдача разрешений на строительство промышленных объектов, необходимых для добычи, транспортировки и переработки разведанных ресурсов недр, производится в соответствии с документацией по градостроительству и обустройству территории по согласованию с Министерством развития территорий, строительства и коммунального хозяйства.

16. В случае выявления зон ресурсов в границах землевладений населенных пунктов способ их эксплуатации определяется в зависимости от результатов изучения влияния на окружающую среду и утверждается в установленном порядке.

17. Зоны с разведанными подземными ресурсами разграничиваются согласно закону, а соответствующая информация доводится до органов местного публичного управления, на территории которых они расположены.

Водные ресурсы

18. Выдача разрешений на строительство любых объектов в защитных зонах бассейнов и русел рек и на территории водных объектов строго ограничена, за исключением работ по строительству мостов, необходимых работ на железной дороге и дорогах, пересекающих русла рек, а также водохозяйственных работ, разрешенных на основе действующего законодательства.

19. Выдача разрешений на работы, предусмотренные пунктом 18, допускается только при согласовании с водохозяйственными органами и обеспечении мер по охране соответствующих объектов от наводнений, по предотвращению загрязнения наземных и подземных вод, по соблюдению береговых охранных зон вдоль русел рек и выполнению работ по забору и отводу воды.

20. Разрешение на строительство объектов любого типа в охранной зоне метеорологических станций выдается с предварительным заключением компетентных органов охраны окружающей среды.

21. Санитарно-защитные зоны устанавливаются органами местного публичного управления на основе документации по градостроительству и обустройству территории и заключения специализированных органов публичной власти.

Городские поселения

22. Выдача разрешений на строительство объектов в городах осуществляется только на основе градостроительной документации, утвержденной согласно закону, и имеет целью повышение эффективности использования территории в целом и зон жилой застройки, включая, в частности, реконструкцию существующего фонда строений, проектирование новых жилых кварталов с современной социальной инфраструктурой и инженерным обеспечением и совершенствование планировочной структуры.

Утверждение градостроительной документации осуществляется только на основании общего заключения Министерства развития территорий, строительства и коммунального хозяйства.

23. Планировка городских поселений осуществляется с учетом оптимального зонирования территории, совместимого с перспективами развития планировочной структуры соответствующего населенного пункта, развития жилых районов, промышленных зон, зон отдыха, инженерной инфраструктуры, транспортной системы и в соответствии с требованиями охраны окружающей среды.

24. Промышленные предприятия, загрязняющие окружающую среду, для которых невозможно создание санитарной зоны, подлежат переносу на предназначенные для этих целей территории или перепрофилированию под контролем местной публичной власти.

В случае перепрофилирования учитывается уровень загрязнения окружающей среды с целью исключения превышения установленных нормативов.

25. В целях создания выразительных градостроительных и архитектурных ансамблей в центральных зонах городов выдача разрешений на строительство объектов осуществляется только согласно индивидуальным проектам, разработанным на основе утвержденного градостроительного плана соответствующей зоны.

Сельские поселения

26. Выдача разрешений на строительство объектов в сельских населенных пунктах осуществляется исходя из необходимости преобразования существующих сел (коммун) в благоустроенные поселения с современными жилищными и социальными условиями, инженерной и транспортной инфраструктурой.

27. Градостроительная документация, разработанная для сельских населенных пунктов, предусматривает разграничение жилых и промышленных зон, рациональное размещение строений на территории, повышение степени обустройства и технического оснащения, а также максимальное сокращение выделяемых для нового строительства сельскохозяйственных угодий.

Ценные ландшафтные и охранные природные зоны

28. Выдача разрешений на объекты строительства и обустройства, размещение, функции, объем и архитектурный вид которых ухудшает ценность ландшафта, запрещается.

29. Выдача разрешений на строительство объектов в национальных парках, природных заповедниках, а также в других охраняемых зонах национального значения, закрепленных законом, осуществляется в соответствии с действующим законодательством при наличии заключения Министерства развития территорий, строительства и коммунального хозяйства, Министерства культуры и Департамента охраны окружающей среды.

30. Органы местного публичного управления по согласованию с Департаментом охраны окружающей среды и Министерством развития территорий, строительства и коммунального хозяйства определяют, в зависимости от специфических особенностей, природные зоны местного значения, требующие охраны из-за ценности ландшафта, и условия выдачи

разрешений на строительство объектов с учетом сохранения качества природных экосистем и экологического равновесия.

Охранные застроенные зоны

31. Выдача разрешений на строительство объектов в зонах размещения строений, представляющих собой культурные ценности национального значения, осуществляется в соответствии с действующим законодательством при наличии заключения Министерства культуры на основании зонального или детального градостроительного плана, разработанного для этих зон.

32. Выдача разрешений на строительство объектов в зонах размещения строений, представляющих собой культурные ценности местного значения, выделенных решением местной публичной власти, осуществляется по согласованию со специализированными службами, находящимися в подчинении органов власти, предусмотренных пунктом 31.

33. Выдача разрешений на строительство объектов, являющихся предметом изучения, консервации, восстановления или имеющих статус ценных исторических памятников, осуществляется в соответствии с действующим законодательством при наличии заключения Министерства культуры в порядке, установленном законодательством.

Зоны существующей застройки

34. Выдача разрешений на строительство объектов в зонах существующей застройки осуществляется только при условии максимального сохранения зданий, сооружений и зеленых зон, включая здания, являющиеся культурным достоянием.

35. Реконструкция застроенных зон осуществляется с целью модернизации социальной муниципальной инфраструктуры, благоустройства транспортной системы, улучшения архитектурного облика, санитарно-экологической ситуации, создания зеленых зон.

36. Предложения по сносу существующей застройки для размещения сооружений социальной инфраструктуры или жилья сопровождаются обоснованными технико-экономическими расчетами на основе действующих технических норм, градостроительных планов с целью завершения архитектурно-градостроительных ансамблей и композиционного совершенствования планировочной структуры соответствующей зоны.

37. Выдача разрешений на строительство в зонах существующей застройки со сносом имеющегося фонда осуществляется только в соответствии с действующим законодательством и на основании утвержденных детальных или зональных градостроительных планов для данных зон.

38. Выдача разрешений на работы по обновлению или капитальному ремонту ветхого и аварийного фонда, осуществляется только в соответствии с действующим законодательством и на основании утвержденных детальных или зональных градостроительных планов для данных зон.

39. Выдача разрешений на работы по обновлению, модернизации или капитальному ремонту зданий, расположенных за пределами линии застройки, исключая исторические и культурные памятники, запрещается.

Разрешаются только работы по текущему ремонту.

40. Выдаче разрешений на строительство объектов в зонах существующей застройки предшествуют работы по реконструкции или строительству новых подъездов, инженерных сетей, вертикальной планировке осваиваемой территории.

Зоны отдыха

41. Выдача разрешений на строительство объектов в зонах отдыха осуществляется только на участках, определенных документацией по градостроительству и обустройству территории.

42. Курорты и туристские базы размещаются только при условии создания комплексной системы сооружений социально-культурного и технического обеспечения.

43. Границы зон отдыха, где располагаются курорты республиканского значения, устанавливаются соответствующей градостроительной документацией и утверждаются в порядке, установленном действующим законодательством.

44. Выдача разрешений на строительство промышленных объектов, работы по их реконструкции или расширению в зонах отдыха строго ограничена, исключая те, что предназначены для обслуживания соответствующей зоны, определенные утвержденным детальным или зональным градостроительным планом.

45. Существующие промышленные сооружения, загрязняющие окружающую среду, подлежат выносу из зон отдыха или перепрофилированию.

Пригородные зоны

46. Выдача разрешений на строительство объектов в пригородных зонах осуществляется только на основании документации по градостроительству и обустройству территории.

Правила по безопасности объектов строительства и защите общественных интересов Предотвращение опасных природных явлений

47. В настоящем положении под опасными явлениями понимаются оползни, заболачивание, ливневые потоки, эрозии, снежные обвалы, смещение пород, затопления и другие явления, установленные при изучении, изысканиях и градостроительной документацией и подтвержденные решениями районного или городского совета с заключением специализированных органов центрального публичного управления.

48. Выдача разрешений на строительство в зонах, подверженных опасным природным явлениям, строго ограничена, за исключением строений, не вызывающих опасных природных явлений или предназначенных для ограничения их действия.

Предотвращение опасных технологических процессов

49. В настоящем положении под опасными технологическими процессами понимаются процессы, которые связаны с промышленным и сельскохозяйственным производством и транспортной деятельностью, вызывающие опасность пожаров, взрывов, радиации, обвалов, затопления участков или загрязнения воздуха, воды или почвы.

50. Выдача разрешений на строительство объектов в зонах, подверженных опасным технологическим процессам, а также в зонах влияния и защиты систем обеспечения электроэнергией, водой, канализации, газопровода, путей сообщения, других подобных работ по созданию инфраструктуры строго ограничивается, кроме объектов строительства и обустройства, имеющих целью предотвращение опасных технологических процессов или ограничение их действия.

Объекты строительства, вызывающие опасные технологические процессы

51. Выдача разрешений на строительство объектов, которые по своему назначению и природе могут вызвать опасные технологические процессы, осуществляется только на основании материалов изучения их влияния на окружающую среду, разработанных и утвержденных согласно положениям закона.

52. Перечень категорий объектов строительства, вызывающих опасные технологические процессы, определяется постановлением Правительства.

Инженерное обеспечение

53. Выдача разрешений на строительство объектов, которые по своим объемам и назначению предполагают расходы в инженерном обеспечении, превышающие финансовые и технические возможности местной публичной власти или заинтересованных инвесторов, запрещается.

54. Выдача разрешений на строительство объектов может быть обусловлена предварительным заключением договора об обязательном выполнении заинтересованными инвесторами, полностью или частично, работ по инженерному обеспечению.

Обеспечение соответствия функций

55. Выдача разрешений на строительство объектов осуществляется при условии обеспечения соответствия между назначением объекта строительства и преобладающей функцией зоны, установленной градостроительной документацией, если зона имеет традиционную преобладающую функцию, характерную для городской структуры, и собственную пространственную индивидуальность.

56. Условия размещения объектов строительства в зависимости от их назначения в пределах населенного пункта предусматриваются действующими техническими и градостроительными нормами.

Процент застройки участка

57. Выдача разрешений на строительство осуществляется при условии, что процент застройки участка не превышает верхнего предела, установленного действующими техническими и градостроительными нормами.

Общественно полезные работы

58. Выдача разрешений на строительство других объектов на участках, предназначенных планами обустройства территории и градостроительной документацией для общественно полезных работ, запрещается.

59. Выдача разрешений на выполнение общественно полезных работ осуществляется на основании документации по градостроительству или обустройству территории, утвержденной согласно закону.

Глава III

Размещение и согласование строений

Ориентирование относительно опорных точек

60. Выдача разрешений на строительство объектов осуществляется при соблюдении условий и рекомендаций, ориентированных на основные требования действующих технических нормативов.

Размещение относительно дорог

61. В зонах дорог может быть разрешено, при условии письменного заключения соответствующего администратора дороги и на основании действующего законодательства, размещение и строительство следующих объектов:

- а) зданий и сооружений, принадлежащих дорогам общего пользования, необходимых для их обслуживания, хранения материалов и эксплуатации;
- б) стоянок, моек автомобилей, гаражей и станций по обеспечению горючим и энергоресурсами (включая объекты обслуживания: магазины, рестораны и т. д.);
- в) трубопроводов для обеспечения водой, газом, нефтепродуктами, канализационных труб, систем транспорта, тепловых сетей, электросетей, телекоммуникационных сетей и инфраструктуры или других подобных сооружений.

В настоящем положении под дорожной зоной понимаются строительный участок дороги, полосы безопасности и охранные полосы.

62. В пределах населенных пунктов размещение объектов относительно дорог определяется местным градостроительным положением.

63. Разрешение на строительство объектов в охранных зонах дорог национального значения выдается только при наличии заключения Министерства транспорта и дорожного хозяйства и Министерства развития территорий, строительства и коммунального хозяйства.

64. Выдача разрешений на строительство жилья (летних домиков и других строений туристского типа, временных или постоянных жилых помещений для социальных, промышленных или оборонных нужд, таких как дома для престарелых, одиноких, санатории, общежития для строителей, казармы) разрешается при условии соблюдения охранных зон дорог, установленных согласно нормативным и законодательным актам.

Размещение относительно существующих
навигационных путей и русел потенциально
навигационных рек

65. В охранных зонах навигационных путей и русел потенциально навигационных рек на землях населенных пунктов могут быть разрешены, при наличии соответствующего заключения Министерства транспорта и дорожного хозяйства, следующие работы:

- а) строительство зданий и сооружений, относящихся к навигационным путям, необходимых для их обслуживания, содержания и эксплуатации;
- б) установка визуальных и звуковых сигналов и маяков, а также других сооружений, касающихся навигационной безопасности;
- в) строительство зданий портовых объектов, причалов, складских платформ, дорог, гидротехнических сооружений для судоверфей, речных вокзалов и другие подобные работы;
- г) пересечения навигационных путей и потенциально навигационных каналов с сетями под давлением (водопроводами, газопроводами, нефтепроводами, паропроводами) и линиями электропередачи и телекоммуникаций, а также пересечение с мостами, гидроэнергетическими и декоративными сооружениями;
- д) строительство зимних укрытий для судов, заправочных станций горючим и другими энергоресурсами;
- е) сооружение водозаборов из русел навигационных путей и установок для эвакуации сточных и других вод;
- ж) строительство защитных береговых сооружений, поперечных и продольных дамб и проведение других аналогичных работ.

Размещение объектов относительно
железных дорог

66. В настоящем положении под охранной зоной железнодорожной инфраструктуры понимается 100-метровая земельная полоса, отмеренная от границы кадастровой зоны железной дороги, расположенная по обеим ее сторонам.

67. В охранной зоне железнодорожной инфраструктуры могут быть размещены при наличии заключения центрального органа управления железнодорожным транспортом:

- а) здания и сооружения, относящиеся к эксплуатации и содержанию железнодорожных путей;
- б) здания и сооружения, предназначенные для эксплуатации ходовых частей и средств восстановления движения;
- в) стационарные установки для электрической тяги;
- г) установки по сигнализации, централизации, блоку автоматических линий, телекоммуникаций, передачи данных и относящиеся к ним сооружения.

68. Строительство объектов, размещаемых в охранной зоне железнодорожной инфраструктуры, расположенной в границах земельных участков населенных пунктов, разрешается при наличии заключения центрального органа управления железнодорожным транспортом.

69. Работы, инвестируемые хозяйствующими субъектами и общественными организациями, выполняемые в охранной зоне железнодорожной инфраструктуры, разрешаются только при наличии заключения центрального органа управления железнодорожным транспортом, а именно:

- а) на промышленном железнодорожном транспорте;
- б) гидротехнические работы;
- в) пересечение железнодорожных путей дорогами в разных уровнях;
- г) проложение под железнодорожными путями телекоммуникационных сетей, электросетей, водопроводов, газопроводов, нефтепроводов, продуктопроводов и свободных каналов.

70. В охранной зоне железнодорожной инфраструктуры запрещается:

- а) размещение любых сооружений, материальных складов или посадка насаждений, ухудшающих видимость на путях и железнодорожных сигналах;
- б) выполнение любых работ, которые по своей природе могут вызвать образование оползней, завалов или повлиять на устойчивость почв при рубке деревьев, добыче строительных материалов или других работах, влияющих на уровень подпочвенных вод;

с) складирование, обработка или переработка огнеопасных и взрывоопасных веществ, горючего, жидких газов или любых других материалов, которые по своей природе могут вызвать пожар или взрыв.

71. Сдача, передача, временное или постоянное занятие участков, принадлежащих государственному предприятию "Железная дорога Молдовы", для работ, выполняемых в общественных интересах как в границах, так и вне землевладений населенных пунктов, осуществляются только с его согласия и на основании утвержденной документации по градостроительству и обустройству территории.

Размещение относительно аэропортов и аэродромов

72. Разрешение на строительство объектов вблизи сооружений, принадлежащих аэропортам, и коридоров безопасности, установленных согласно закону, выдается при наличии заключения Государственной администрации гражданской авиации и Министерства обороны, которое обязательно в случаях размещения:

а) всех объектов строительства в границах воздушных подходов к аэродромам, в том числе и вне этих границ в радиусе 10 км от контрольной точки аэродрома (КТА);

б) объектов строительства в радиусе 30 км от КТА, высота которых относительно уровня аэродрома составляет 50 и более метров;

с) объектов строительства высотой 50 и более метров от уровня отведенного участка;

д) линий связи и электропередачи высокого напряжения, а также других объектов радио- и электромагнитных излучений, которые могут создавать помехи для нормальной работы радиотехнических средств;

е) взрывоопасных объектов;

ф) промышленных и иных сооружений, деятельность которых может привести к ухудшению видимости в районах аэродромов.

73. Расстояние от границ взлетной площадки и взлетно-посадочных полос аэропортов до границ жилых зон устанавливается в каждом конкретном случае с учетом:

обеспечения безопасности полета воздушных судов;

максимально допустимых пределов уровня шума;

типов воздушных судов, эксплуатируемых на соответствующем аэродроме;

числа взлетно-посадочных полос;

границ жилых зон относительно взлетно-посадочных полос;

рельефа, климатических условий, других местных условий.

74. Выдача разрешений на строительство животноводческих ферм, скотобоен, обустройство площадок складирования пищевых отходов, других объектов, привлекающих стаи летящих птиц, на расстоянии менее 15 км от КТА запрещена.

Отступление от защитной полосы государственной границы

75. Строительство объектов вне землевладений населенных пунктов разрешается только на участках, расположенных на расстоянии не менее 500 метров от охранной полосы государственной границы.

76. Исключение из положения пункта 75 составляют контрольно-пропускные пункты на государственной границе с принадлежащими им постройками, таможенные терминалы, объекты транспортной инфраструктуры и другие сооружения, которые могут размещаться при наличии соответствующей резолюции специализированных органов публичного управления с соблюдением требований законодательства о Государственной границе Республики Молдова.

Размещение относительно линии застройки

77. В настоящем положении под линией застройки следует понимать условную линию, установленную градостроительной документацией, которая указывает отступление фронтальной линии фасадов зданий и проектируемых участков от красной линии.

Под красной линией в контексте настоящего положения понимается условная ненарушаемая линия, разграничивающая застроенные или подлежащие застройке участки (в общественной или частной собственности) от общественных территорий, на которых проложены или которые резервируются для прокладки улиц и других транспортных связей.

78. Здания размещаются на красной линии или с отступлением от нее в следующих случаях:

а) в случае компактно застроенных зон строения размещаются обязательно на линии застройки существующих зданий;

б) отступление от линии застройки разрешается только при соблюдении последовательности и фронтального характера застройки улицы, в соответствии с техническими нормативами и градостроительной документацией, определяющими красную линию участков.

79. В обоих случаях разрешение на строительство объекта выдается при условии, что высота здания не превысит расстояния по горизонтали от любой точки здания до ближайшей точки противоположной линии застройки.

80. Исключение из положений пункта 79 составляют объекты, включенные в градостроительный зональный план, утвержденный в соответствии с законом.

Размещение внутри участка

81. Разрешение на строительство объектов выдается только при соблюдении обязательного минимального расстояния до боковых и задней границ участка, санитарных норм и минимальных противопожарных расстояний, установленных техническими нормативами.

Глава IV

Правила обеспечения обязательными подъездами

Подъезды и пешеходные улицы

82. Разрешение на строительство объектов выдается только при наличии возможности проезда, прямо или косвенно, к автодорогам общего пользования согласно назначению объекта строительства. Характеристики проездов к автодорогам общего пользования должны обеспечивать доступ средств пожаротушения.

83. В контексте настоящего положения под пешеходными подступами понимаются подходы к дорогам общего пользования, каковыми являются: тротуары, пешеходные улицы и площади, а также любая дорога общественного назначения на территории общественного или частного пользования.

84. Пешеходные подступы должны быть выполнены таким образом, чтобы позволяли движению инвалидов и лиц, пользующихся специальными средствами передвижения.

Глава V

Правила инженерного обеспечения

Подключение к существующим централизованным сетям инженерного обеспечения

85. Разрешение на строительство объектов выдается лишь при наличии возможности подключения новых потребителей к имеющимся сетям водопровода, канализации и электроснабжения.

86. Для зон индивидуальной жилой застройки с разрешения органов местного публичного управления возможны отступления от положений пункта 85 при следующих условиях:

а) применение индивидуальных систем обеспечения, отвечающих требованиям охраны окружающей среды и санитарных норм;

б) заказчик обязуется подключиться к централизованной сети после ввода ее в эксплуатацию в соответствии с правилами, установленными местной публичной властью.

87. Для других категорий строительства возможны отступления от положений пункта 85 с разрешения компетентных органов местного публичного управления в том случае, если заказчик обязуется продолжить существующую сеть, имеющую достаточную мощность, или увеличить мощность существующих сетей, проложив новые.

Положения пунктов 86 и 87 применяются соответствующим образом при разрешении строительства объектов в населенных пунктах, которые не располагают централизованными сетями водопровода и канализации.

Строительство инженерных сетей

88. Выполнение проектных работ и строительство инженерной инфраструктуры основываются на:

- а) расширении водозаборов и водопроводов на базе результатов изучения запасов существующих источников или поиска новых, в частности для удовлетворения потребностей в питьевой воде. В промышленных целях используются открытые источники воды;
- б) расширении существующей канализационной сети или строительстве новых канализационных систем с полной биологической очисткой сточных вод;
- в) расширении и строительстве новых местных систем с полной биологической очисткой сточных вод в городах, селах (коммунах);
- г) расширении систем газоснабжения;
- д) расширении систем электроснабжения.

89. Расширение или увеличение мощности инженерных сетей осуществляется инвестором или заказчиком частично или полностью, в зависимости от обстоятельств, на условиях договоров, заключенных с органами местного публичного управления.

90. Работы по подключению к инженерным сетям осуществляются полностью инвестором или заказчиком.

Глава VI

Правила определения форм и параметров участков и строений

Разбивка на участки

91. Разбивка на участки является процессом деления земельной площади под новое строительство. При выделении более 12 участков разрешается разбивка и выполняются работы по строительству объектов при условии коллективного инженерного обеспечения, соответствующего техническим нормативам.

92. Разрешение на разбивку участков, в соответствии с настоящим положением, выдается только в том случае, если по каждому участку соблюдаются следующие совокупные условия:

- а) для блокированных зданий фронт к улице равен минимум 8 метрам, для отдельно стоящих или спаренных зданий – минимум 12 метрам;
- б) минимальная площадь участка 150 кв. метров для блокированных зданий и 200 кв. метров – для отдельно стоящих или спаренных зданий при условии, что архитектурные и технические решения обеспечат соблюдение технических нормативов;
- в) глубина участка больше или равна его ширине.

93. Застраиваемыми участками считаются только участки, которые отвечают требованиям пункта 92.

Высота строений

94. Разрешение на строительство объектов с учетом их высоты выдается на основании зонального градостроительного плана и настоящего положения, утвержденных в соответствии с законом.

В случае отсутствия таковых и в целях создания или завершения выразительных архитектурно-градостроительных ансамблей разрешение на строительство выдается на основании детального градостроительного плана, необходимость разработки которого определена градостроительным сертификатом.

Внешний облик строений

95. Разрешение на строительство объекта выдается только в том случае, если его внешний облик не противоречит функциональному назначению здания и не ухудшает общий вид зоны.

96. Чтобы избежать случаев, когда объекты строительства местного значения по согласованности, архитектурному объему и внешнему облику противоречат общему виду застройки и ухудшают в целом ее градостроительную и архитектурную ценность, технические проекты таких

объектов рассматриваются в обязательном порядке местными архитектурно-градостроительными советами.

Значение сооружения в структуре населенных пунктов устанавливается главным архитектором административно-территориальной единицы в зависимости от размещения строения, места его в социальной инфраструктуре и во внешнем облике соответствующей застройки.

Благоустройство поселений

97. Основными элементами благоустройства и инженерной инфраструктуры поселений являются:

улицы, проезды;
участки, прилегающие к проезжей части улиц и тротуарам;
создание зеленых зон вдоль улиц и проездов, внутри кварталов;
спортивные, игровые и хозяйственные площадки;
объекты санитарной очистки территории;
освещение улиц, дорог, инженерные сети;
рекламные установки, малые архитектурные формы и скульптурные композиции.

Размещение элементов благоустройства, их архитектурный облик согласовываются местными органами архитектуры, градостроительства и обустройства территории.

98. Благоустройство поселений должно осуществляться одновременно со строительством жилых или общественных зданий, индивидуальных домов.

Зеленые зоны и насаждения

99. Разрешение на строительство объектов должно содержать обязательство по содержанию или созданию зеленых зон и насаждений, в зависимости от назначения и мощности строения, в соответствии с техническими нормами.

100. Пересадка деревьев в процессе реконструкции городских и сельских поселений должна быть выполнена по согласованию со службами озеленения или с местной публичной властью на основании утвержденной градостроительной документации.

101. Озеленение и благоустройство поселений силами населения выполняется под руководством и контролем органов местного публичного управления и местных органов архитектуры, градостроительства и обустройства территории на основе утвержденной градостроительной документации.

102. Выдача разрешений на строительство объектов в скверах, парках, на бульварах строго ограничена, за исключением объектов по их обслуживанию, в соответствии с действующим законодательством и градостроительной документацией, утверждаемой для данных зон.

103. В зонах строительства зданий любого назначения и индивидуальных жилых домов их собственники обязаны за свой счет:

- а) озеленить и благоустроить выделенный участок;
- б) поддерживать в порядке участок, включая прилегающую часть тротуара, газон и проезжую часть улицы.

Размещение автостоянок и ограждений

104. Разрешение на строительство объектов, которые по своему назначению нуждаются в автостоянке, выдается только при наличии возможности ее устройства. Такая возможность устанавливается утвержденной градостроительной документацией.

105. Площадь автостоянок определяется в зависимости от назначения и мощности объекта строительства, согласно техническим нормам.

106. Настоящим положением разрешаются следующие категории ограждений:

- а) сплошные ограждения, необходимые для защиты против вторжения, отделения некоторых функциональных служб, обеспечения зрительной защиты;
- б) прозрачные ограждения, декоративные или живые изгороди, необходимые для ограничения участков, прилегающих к зданиям, и/или включения зданий в застройку улиц или градостроительных ансамблей.

107. Для обеих категорий ограждений к их внешнему виду предъявляются те же требования, что и к внешнему виду зданий.

Глава VII
Заключительные положения
Прямое разрешение

108. В местных градостроительных положениях будут детализированы требования настоящего положения и градостроительных планов, специфические условия каждого поселения и характеристики соответствующих территориальных единиц.

109. До утверждения генеральных градостроительных планов и местных градостроительных положений разрешение на строительство объектов выдается только в порядке, установленном действующим законодательством, при обязательном согласовании с соответствующими территориальными институтами в зависимости от вида строительства.

Разногласия

110. Разногласия, возникающие в связи с толкованием или применением настоящего положения, разрешаются Министерством развития территорий, строительства и коммунального хозяйства совместно со всеми заинтересованными организациями.

Разногласия между просителями разрешения на строительство объекта или обустройство и органами местного публичного управления разрешаются Министерством развития территорий, строительства и коммунального хозяйства в пределах его компетенции или судебными инстанциями.

Контроль

111. Общий контроль за обустройством городских, сельских поселений, зон отдыха и других территорий в Республике Молдова осуществляется Министерством развития территорий, строительства и коммунального хозяйства и органами местного публичного управления.

112. Местные органы архитектуры, градостроительства и обустройства территории и Государственная инспекция в строительстве осуществляют контроль градостроительной дисциплины и качества строительства и несут ответственность за соответствие застройки поселений утвержденной градостроительной документации.

Указанные службы имеют право:

а) запретить на основании решения местной публичной власти неразрешенное строительство или строительство, выполняемое с отклонениями от утвержденной градостроительной документации, строительных проектов и технических нормативов;

б) в случае аварийной опасности срочно приостановить строительство, проинформировав об этом местную публичную власть, Министерство развития территорий, строительства и коммунального хозяйства, правоохранительные учреждения, вышестоящие строительные организации.

113. Лица, допустившие незаконное строительство, привлекаются к ответственности в установленном законом порядке.