

# ЗАКОН ТУРКМЕНИСТАНА

## О градостроительной деятельности

*Настоящий Закон устанавливает правовые, экономические, организационные основы отношений, возникающих при осуществлении градостроительной деятельности, и направлен на формирование полноценной среды обитания и жизнедеятельности человека, устойчивое развитие населённых пунктов.*

### ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### Статья 1. Основные понятия

В настоящем Законе используются следующие основные понятия:

- 1) градостроительная деятельность (также – градостроительство) – теория и практика планировки и застройки населённых пунктов, обеспечивающих комплекс общественно-экономических, строительно-технических, архитектурно-художественных, санитарно-гигиенических решений;
- 2) градостроительная документация – система взаимоувязанных проектных документов, в том числе планов зонирования территории, определяющая направления и условия градостроительного развития и использования территорий;
- 3) государственные градостроительные нормативы и правила – система нормативных правовых актов, градостроительных и технических регламентов, нормативно-технических документов, иных обязательных требований, условий и ограничений, предъявляемых к застройке территорий и обеспечивающих благоприятные, безопасные и другие необходимые условия обитания и жизнедеятельности человека. Государственные градостроительные нормативы и правила обязательны для исполнения субъектами градостроительной деятельности;
- 4) градостроительные регламенты – режимы, разрешения, ограничения (включая обременения, запрещения и сервитуты) использования территорий (земельных участков) и других объектов недвижимости, установленные градостроительной документацией;
- 5) зонирование территории – выделение при градостроительном планировании территориальных зон определённого функционального назначения с установлением регламентов градостроительного развития и использования территорий;
- 6) городская и поселковая черта – внешняя граница земель населённого пункта, отделяющая их от других категорий земельного фонда, установленная градостроительной документацией детального планирования;
- 7) красные линии – условные линии, предусмотренные градостроительной документацией детального планирования, предназначенные для отделения в населённых пунктах земель общего пользования от территорий, предназначенных для застройки или иного использования;
- 8) линии регулирования застройки – условные линии, предусмотренные градостроительной документацией детального планирования, определяющие при осуществлении застройки территории границы размещения зданий и сооружений с учётом отступа от красных линий или от границ земельного участка;
- 9) межселенные территории – территории, находящиеся между населёнными пунктами за

пределами их границ (черты);

10) разработчик градостроительной (проектной) документации – лицо, имеющее соответствующую лицензию, привлекаемое заказчиком, застройщиком или подрядчиком для разработки проектной документации (проектирование), осуществления авторского надзора за строительством, выполнения иных работ при осуществлении градостроительной деятельности в порядке и на условиях, предусмотренных договором;

11) система расселения – целенаправленно формируемая сеть населённых пунктов, объединённая в единое целое на основе оптимизации пространственных, экономических, социальных и иных связей;

12) территория – ограниченное пространство, обладающее одним или несколькими элементами среды обитания и жизнедеятельности человека и предназначенное для осуществления градостроительной деятельности, включающее территории населённых пунктов, межселенные территории и предназначенные для застройки или иного использования;

13) здание – строительная система, состоящая из несущих, ограждающих или совмещённых конструкций, образующих замкнутый объём, предназначенный в зависимости от функционального назначения для проживания или пребывания людей и (или) выполнения производственно-технологических процессов различного вида;

14) сооружение – объёмный, плоскостной или линейный объект (надземный, надводный и (или) подземный, подводный), имеющий естественные или искусственные пространственные границы и предназначенный для выполнения производственных процессов, размещения и хранения материальных ценностей или временного пребывания (перемещения) людей, грузов, а также размещения (прокладки, проводки) оборудования или коммуникаций. Сооружение также может иметь художественно-эстетическое, декоративно-прикладное либо мемориальное назначение;

15) инженерная инфраструктура – совокупность инженерных коммуникаций (в том числе сетей) и сооружений, обеспечивающих подачу ресурсов (энергия, вода и другое) и отведение использованных ресурсов;

16) транспортная инфраструктура – совокупность коммуникаций автомобильного, железнодорожного, водного, воздушного, трубопроводного транспорта, предназначенных для движения транспорта, пешеходов, перемещения пассажиров и грузов, в том числе продукции, по территориям населённых пунктов и межселенным территориям;

17) социальная инфраструктура – комплекс зданий, сооружений социального и бытового назначения, включая здания и сооружения организаций системы образования, культуры, искусства, физической культуры, спорта, здравоохранения, торговли, бытового обслуживания, жилищно-коммунального хозяйства и иные объекты, обеспечивающие жизнедеятельность населения, в том числе доступную среду для лиц с инвалидностью;

18) схема планировки территории – градостроительная документация, предусматривающая план зонирования территории, основные принципы системы расселения и развития населённых пунктов, развития отраслей экономики, инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры соответствующей территории;

19) генеральный план населённого пункта – градостроительный проект комплексного планирования развития и застройки населённого пункта (города, посёлка, села либо другого поселения), устанавливающий зонирование, планировочную структуру и функциональную организацию его территории, систему транспортных и инженерных коммуникаций, озеленения и благоустройства;

20) отраслевая схема развития территории –градостроительная документация, определяющая основные направления развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, отраслей экономики на соответствующей территории;

21) авторский надзор – правомочия автора градостроительной документации по осуществлению контроля за ходом её реализации.

## **Статья 2. Законодательство Туркменистана о градостроительной деятельности**

1. Законодательство Туркменистана о градостроительной деятельности основывается на Конституции Туркменистана, состоит из настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Туркменистана.

2. Если международным договором Туркменистана установлены иные правила, чем предусмотренные настоящим Законом, то применяются правила международного договора.

## **Статья 3. Государственная градостроительная политика**

1. Государственная градостроительная политика - это система целей, задач и мер в области градостроительной деятельности, формируемых во взаимосвязи с социальной и экономической политикой государства.

2. Государственная градостроительная политика призвана обеспечивать устойчивое развитие общества средствами градостроительства в целях улучшения среды обитания и жизнедеятельности человека, в том числе с учётом особенностей лиц с инвалидностью, сохранения и приумножения культурного наследия туркменского народа, эффективного и бережного использования земли и природных ресурсов, гармоничного сочетания интересов общества, государства и граждан в области градостроительной деятельности.

## **Статья 4. Градостроительная деятельность**

Градостроительная деятельность включает в себя:

1) прогнозирование, проектирование и регулирование территориальной организации расселения, определяющие размещение производительных сил, формирование инженерной, транспортной, социальной инфраструктуры с учётом экологического состояния окружающей среды;

2) выработку концепций развития городов, других населённых пунктов и их систем;

3) разработку градостроительных решений по планировке, застройке, реконструкции и благоустройству городской и сельской среды в соответствии с национальными, материальными, духовными, социальными и другими местными условиями и особенностями;

4) обеспечение рационального землепользования, охраны окружающей среды, ресурсосбережения, инженерной подготовки и защиты территорий от опасных природных и экологических процессов;

5) сохранение и восстановление культурного наследия туркменского народа, в том числе архитектурных памятников, парковых и природно-ландшафтных объектов и других особо охраняемых природных территорий;

6) взаимоувязанное развитие жилищного, культурно-бытового и производственного фондов при опережающем строительстве инженерной и дорожно-транспортной инфраструктуры.

## **Статья 5. Интересы общества, государства, физических и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности**

1. Интересами общества, государства, физических лиц, в том числе лиц с инвалидностью, юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности являются достижение устойчивого развития населённых пунктов, обеспечение благоприятных условий проживания для населения, недопущение вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности человека на окружающую среду, улучшение экологической обстановки, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры населённых пунктов и прилегающих к ним территорий, сохранение объектов культурного наследия туркменского народа градостроительными средствами.

2. Интересы общества, государства, физических и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности обеспечиваются посредством выполнения требований законодательства Туркменистана в области градостроительной деятельности, государственных градостроительных нормативов и правил, градостроительной документации, а также осуществлением контроля за их соблюдением.

## **Статья 6. Права и обязанности граждан в области градостроительства**

1. Граждане имеют право:

1) на благоприятную, применительно к данной местности, среду обитания и жизнедеятельности человека в пределах территории населённого пункта согласно государственной градостроительной политике в части расселения, отвечающего рациональному размещению производительных сил в соответствии с градостроительными требованиями, предъявляемыми к зонированию территории, нормами экологической и санитарно-гигиенической безопасности и уровнем обеспеченности данной местности соответствующей инфраструктурой;

2) на отдых путём выделения (отвода) рекреационных территорий, предназначенных для этих целей и обладающих наиболее благоприятными природно-климатическими условиями и ландшафтом, надлежащими лечебными и санитарно-гигиеническими условиями, условиями для проведения досуга, включая образовательно-просветительные, культурно-массовые, спортивно-оздоровительные и зрелищные мероприятия, возможностью для размещения садово-огородных участков;

3) получать полную информацию о планировке, застройке, землепользовании и благоустройстве мест их проживания, участвовать в обсуждении и принятии градостроительной документации;

4) вносить замечания и предложения по проектам градостроительной документации до их утверждения, а также предложения к действующим градостроительным планам;

5) требовать в порядке, установленном законодательством Туркменистана:

a) отмены решения о размещении, проектировании, строительстве, реконструкции зданий, сооружений и других объектов, принятого в нарушение законодательства Туркменистана о градостроительной деятельности;

b) приостановления или запрещения деятельности предприятий, а также эксплуатации других объектов недвижимости, использование которых осуществляется с нарушением законодательства Туркменистана о градостроительной деятельности;

6) предъявлять в суд иски о возмещении ущерба (вреда), причинённого жизни, здоровью и имуществу в связи с нарушением законодательства Туркменистана о градостроительной деятельности.

2. Граждане обязаны:

- 1) исключать любые действия, способные ухудшить экологическое состояние территории, нанести ущерб культурным ценностям, городским и природным ландшафтам;
- 2) осуществлять строительство в строгом соответствии с утверждённой градостроительной документацией, правилами планировки и застройки соответствующего населённого пункта, территории;
- 3) участвовать в благоустройстве территорий и решении проблем окружающей среды.

## **ГЛАВА II. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **Статья 7. Органы, осуществляющие государственное регулирование градостроительной деятельности**

Государственное регулирование градостроительной деятельности осуществляется Кабинетом Министров Туркменистана, уполномоченным государственным органом в области строительства и архитектуры (далее - уполномоченный орган) и органами местной исполнительной власти и местного самоуправления в соответствии с законодательством Туркменистана.

### **Статья 8. Компетенция Кабинета Министров Туркменистана**

Кабинет Министров Туркменистана в области градостроительства:

- 1) определяет единую государственную политику;
- 2) утверждает:
  - a) государственную программу градостроительства;
  - b) Генеральную схему расселения Туркменистана;
  - ç) схемы планировки территории Туркменистана;
  - d) градостроительную документацию объектов градостроительной деятельности особого регулирования государственного значения;
  - e) отраслевые схемы развития Туркменистана;
  - ä) генеральные планы городов, утверждение которых отнесено к его компетенции законодательством Туркменистана;
  - f) границы пригородных зон городов;
  - g) границы объектов градостроительной деятельности особого регулирования государственного значения;
  - h) порядок ведения Государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности;
  - i) порядок организации и проведения государственной экспертизы градостроительной документации;

- 3) принимает решения о проектировании и строительстве объектов общегосударственного и межгосударственного значения;
- 4) издаёт нормативные правовые акты, регулирующие градостроительную деятельность;
- 5) обеспечивает выполнение межправительственных соглашений о сотрудничестве в области градостроительства;
- 6) осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Туркменистана.

### **Статья 9. Компетенция уполномоченного органа**

Уполномоченный орган в области градостроительства:

- 1) в пределах своей компетенции реализует единую государственную политику;
- 2) осуществляет:
  - a) разработку проекта государственной программы градостроительства;
  - b) координацию и методическое руководство деятельностью органов местной исполнительной власти по вопросам градостроительства;
  - ç) совместно с органами местной исполнительной власти разработку Генеральной схемы расселения Туркменистана;
  - d) контроль за соблюдением государственных градостроительных нормативов и правил, в том числе по обеспечению интересов лиц с инвалидностью;
  - e) лицензирование в области строительства;
  - ä) в пределах компетенции рассмотрение споров между субъектами градостроительной деятельности, возникающих в процессе этой деятельности;
- 3) устанавливает порядок разработки отраслевых схем развития населённых пунктов;
- 4) организует:
  - a) разработку схем планировки территории Туркменистана, градостроительной документации объектов градостроительной деятельности особого регулирования государственного значения;
  - b) проведение научно-исследовательских работ в сфере градостроительства;
- 5) утверждает:
  - a) генеральные планы городов, за исключением генеральных планов городов, утверждение которых законодательством Туркменистана отнесено к компетенции Кабинета Министров Туркменистана;
  - b) генеральные планы посёлков;
  - ç) генеральные планы сельских населённых пунктов;
  - d) проекты детальной планировки города Ашхабада, административных центров велаятов;
  - e) типовые правила застройки;

- а) правила организации и ведения авторского надзора;
- б) разрабатывает и утверждает государственные градостроительные нормативы и правила, методические документы по вопросам государственной экспертизы градостроительной документации;
- в) ведёт государственный градостроительный кадастр и мониторинг объектов градостроительной деятельности;
- г) организует нормативно-техническое и методологическое обеспечение деятельности субъектов градостроительной деятельности;
- д) проводит государственную экспертизу градостроительной документации;
- е) реализует мероприятия по обеспечению рационального использования территорий и природных ресурсов при градостроительном освоении территорий;
- ж) регулярно информирует население о принимаемых решениях в области градостроительства;
- з) осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Туркменистана.

#### **Статья 10. Компетенция органов местной исполнительной власти и местного самоуправления**

Органы местной исполнительной власти и местного самоуправления в области градостроительной деятельности:

- 1) решают вопросы планировки, застройки, благоустройства, землепользования на соответствующей территории в соответствии с требованиями, установленными нормативными документами;
- 2) реализуют градостроительные программы;
- 3) осуществляют:
  - а) руководство деятельностью подведомственных органов архитектуры и градостроительства, контроля качества строительства;
  - б) отвод земельных участков под все виды городского и поселкового строительства в соответствии с законодательством Туркменистана;
  - в) изъятие земельных участков для государственных нужд в порядке, установленном законодательством Туркменистана;
- 4) выполняют функции заказчика по разработке градостроительной документации на строительство объектов местного значения;
- 5) ограничивают, приостанавливают или запрещают градостроительную деятельность на своей территории, если она не соответствует требованиям настоящего Закона и иных нормативных правовых актов Туркменистана, регулирующих вопросы градостроительной деятельности;
- 6) вносят в вышестоящие органы государственной власти и управления предложения об установлении или изменении границ населённых пунктов, границ и правового режима пригородной зоны соответствующей территории;

7) создают базу данных в системе территориального кадастра;

8) организуют:

a) разработку генеральных планов городов, посёлков;

b) разработку и реализацию схем планировки территории велаята и этрапов, схем и проектов развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, а также проектов благоустройства;

9) выдают в установленном порядке на основании заявлений субъектов градостроительной деятельности разрешения (запреты) на осуществление градостроительной деятельности и осуществляют контроль за соблюдением сроков их действия;

10) утверждают:

a) проекты детальной планировки и застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры населённых пунктов (далее - проект детальной планировки и проект застройки);

b) правила застройки соответствующей территории;

11) регулярно информируют население о принимаемых решениях в области градостроительства;

12) рассматривают дела о правонарушениях в области градостроительной деятельности и применяют штрафные санкции в порядке, установленном законодательством Туркменистана;

13) осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Туркменистана.

### **Статья 11. Особое государственное регулирование градостроительной деятельности**

1. Отношения в области градостроительной деятельности подлежат особому государственному регулированию, если обеспечение государственных, общественных и частных интересов в этой области затруднено или невозможно без введения специальных правил использования территорий (далее-специальные правила).

2. К территориям, на которых осуществляется особое государственное регулирование градостроительной деятельности, относятся:

1) территория города Ашхабада;

2) зоны ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций природного и экологического характера;

3) территории, на которых расположены недвижимые материальные культурные ценности, особо охраняемые природные территории и их охранные зоны;

4) курортные и рекреационные зоны;

5) свободные экономические зоны;

6) территории перспективного развития городов;



7) территории перспективного развития транспортной, инженерной, пограничной, таможенной инфраструктуры, имеющей государственное и межгосударственное значение;

8) приаэродромные территории;

9) территории военных городков, пограничных застав и населённых пунктов в иных закрытых объектах;

10) иные территории, которые в соответствии с законодательством Туркменистана признаны относящимися к территориям, на которых осуществляется особое государственное регулирование градостроительной деятельности.

3. Границы территорий, на которых осуществляется особое государственное регулирование градостроительной деятельности, могут не совпадать с границами административно-территориальных единиц и определяются в соответствии с законодательством Туркменистана.

4. Особое государственное регулирование градостроительной деятельности может осуществляться путём введения специальных правил, включающих:

1) установление обязательных для соблюдения специальных государственных градостроительных нормативов и правил;

2) введение особого порядка разработки, согласования и утверждения градостроительной документации, выдачи разрешений на осуществление строительно-монтажных работ;

3) разработку специальных схем защиты территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и экологического характера;

4) принятие иных мер, предусмотренных законодательством Туркменистана.

### **ГЛАВА III. ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

#### **Статья 12. Объекты градостроительной деятельности**

1. Объектами градостроительной деятельности являются территория Туркменистана, территории и части территории населённых пунктов, земельные участки, здания и сооружения, территориально-производственные, градостроительные и ландшафтные комплексы, рекреационные и промышленные зоны, объекты культурного наследия туркменского народа и их охранные зоны, акватории, инженерные и транспортные коммуникации в границах населённых пунктов и на межселенных территориях.

2. По объектам градостроительной деятельности разрабатывается градостроительная документация по:

1) территориальной организации расселения, определяющей размещение производительных сил, коммуникаций и инфраструктуры веляятов и этрапов;

2) территориально-производственным (агропромышленным, гидротехническим, промышленным) комплексам, рекреационным, природоохранным и другим зонам;

3) городу, другим населённым пунктам всех категорий и типов, их системам;

4) жилым и иным районам и зонам застройки независимо от назначения;

5) градостроительным, архитектурным, ландшафтным комплексам и ансамблям, зданиям, сооружениям, памятникам истории и культуры;

б) инженерным и транспортным сооружениям и коммуникациям.

### **Статья 13. Субъекты градостроительной деятельности**

1. Субъектами градостроительной деятельности являются органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления, физические и юридические лица.

2. Субъекты градостроительной деятельности могут выступать соответственно заказчиками в области градостроительной деятельности, разработчиками градостроительной документации или подрядчиками по строительству объектов согласно статьям 14-16 настоящего Закона.

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

4. Физические и юридические лица иностранных государств, лица без гражданства вправе осуществлять градостроительную деятельность в Туркменистане, если иное не предусмотрено законодательством Туркменистана.

### **Статья 14. Заказчики в области градостроительной деятельности**

1. Заказчиками в области градостроительной деятельности могут выступать органы государственной власти и управления, органы местного самоуправления, физические и юридические лица (далее – заказчики).

2. Заказчики имеют право:

1) самостоятельно определять разработчика градостроительной документации и участников её реализации;

2) получать земельные участки под строительство объектов и комплексов в порядке, установленном законодательством Туркменистана;

3) осуществлять контроль за ходом разработки градостроительной документации;

4) самостоятельно выбирать подрядчика по строительству объектов и заключать с ним договор;

5) осуществлять иные действия в соответствии с законодательством Туркменистана.

3. Заказчики обязаны:

1) соблюдать законодательство Туркменистана о градостроительной деятельности;

2) обеспечивать в установленном порядке проведение экспертизы градостроительной документации;

3) своевременно обеспечивать подготовку и утверждение градостроительной документации;

4) осуществлять контроль за ходом разработки градостроительной документации и технический надзор за качеством строительства;

5) обеспечивать осуществление авторского надзора за ходом реализации

градостроительной документации.

Заказчики могут нести и иные обязанности в соответствии с законодательством Туркменистана.

### **Статья 15. Разработчики градостроительной документации**

1. Разработчики градостроительной документации имеет право:

- 1) самостоятельно определять состав и объём разрабатываемой градостроительной документации в соответствии с законодательством Туркменистана;
- 2) участвовать в конкурсах на разработку градостроительной документации;
- 3) осуществлять авторский надзор за ходом реализации градостроительной документации;
- 4) вносить предложения о приостановлении или прекращении строительных, монтажных и специальных работ при выполнении их с отклонениями от утверждённой градостроительной документации и государственных градостроительных нормативов и правил;
- 5) вносить при необходимости в установленном порядке изменения и дополнения в градостроительную документацию;
- 6) осуществлять иные действия в соответствии с законодательством Туркменистана.

2. Разработчики градостроительной документации обязаны:

- 1) обеспечивать разработку градостроительной документации в соответствии с настоящим Законом и другими нормативными правовыми актами Туркменистана;
- 2) согласовывать в установленном порядке разработанную ими градостроительную документацию с соответствующими государственными органами.

Разработчики градостроительной документации могут нести и иные обязанности в соответствии с законодательством Туркменистана.

### **Статья 16. Подрядчики по строительству объектов**

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

2. Подрядчики по строительству объектов имеют право:

- 1) принимать участие в разработке новых конструктивных решений зданий, сооружений и других объектов;
- 2) по согласованию с разработчиком градостроительной документации, соответствующим структурным подразделением уполномоченного органа и заказчиком вносить в градостроительную документацию изменения, улучшающие технико-экономические показатели, без ухудшения архитектурно-художественного облика и конструктивного решения зданий, сооружений и других объектов;
- 3) получать необходимую техническую консультацию у разработчика градостроительной документации;

4) осуществлять иные действия в соответствии с законодательством Туркменистана.

#### **ГЛАВА IV. Градостроительная документация. Государственный градостроительный кадастр**

##### **Статья 17. Состав градостроительной документации**

1. В градостроительную документацию входят:

1) документы, определяющие показатели развития Туркменистана и его административно-территориальных единиц:

а) Генеральная схема расселения Туркменистана;

б) схемы планировки развития территории двух и более административно-территориальных единиц (далее - консолидированные схемы градостроительного планирования);

в) схема планировки территории Туркменистана;

г) отраслевые схемы развития Туркменистана;

2) документы, определяющие показатели развития территории населённых пунктов:

а) генеральные планы населённых пунктов;

б) проекты городской и поселковой черты;

в) отраслевые схемы развития населённых пунктов;

3) документация о застройке территории населённых пунктов:

а) проект детальной планировки;

б) проект застройки;

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

2. Состав градостроительной документации, порядок её разработки и утверждения устанавливаются в зависимости от категории населённого пункта, определённой законодательством Туркменистана.

##### **Статья 18. Порядок разработки и утверждения градостроительной документации**

1. Градостроительная документация разрабатывается разработчиками градостроительной документации на основании договора и задания, выданного заказчиком и согласованного с уполномоченным органом.

2. Градостроительная документация подлежит государственной экспертизе и утверждается в порядке, установленном законодательством Туркменистана. Один экземпляр утверждённой градостроительной документации заказчиком направляется уполномоченному органу.

3. Изменения и дополнения в утверждённую градостроительную документацию вносятся по решению органа, утвердившего её.

## **Статья 19. Государственный градостроительный кадастр**

1. Государственный градостроительный кадастр - государственная система хранения и использования геопространственных данных о соответствующей территории, административно-территориальных единицах Туркменистана, экологических, инженерно-геологических условиях, информационных ресурсах государственных строительных норм, стандартов и правил для удовлетворения информационных нужд в планировке территорий и строительстве, формирования отраслевой составляющей государственных геоинформационных ресурсов.

2. Государственный градостроительный кадастр ведётся с учётом данных государственного земельного кадастра по этрапам, городам с правами этрапа, велаятам, городу Ашхабаду и в целом по Туркменистану.

3. Государственный градостроительный кадастр ведётся уполномоченным органом.

4. Формирование государственного градостроительного кадастра осуществляется с использованием следующих источников:

1) государственные геоинформационные ресурсы;

2) цифровые массивы профильных геопространственных данных, которые содержатся в утверждённой градостроительной и проектной документации, документах завершённого строительства;

3) иные данные, необходимые для формирования государственного градостроительного кадастра.

5. Профильные геопространственные данные не позднее тридцати календарных дней с момента утверждения градостроительной документации вносятся в государственный градостроительный кадастр соответствующего уровня.

6. Информация, содержащаяся в государственном градостроительном кадастре, является открытой и общедоступной, кроме сведений, отнесённых в установленном порядке к государственным секретам.

7. Порядок ведения и структура градостроительного кадастра, порядок предоставления информации из градостроительного кадастра определяются уполномоченным органом.

## **Глава V. Градостроительное планирование развития территории Туркменистана**

### **Статья 20. Генеральная схема расселения Туркменистана**

1. Генеральной схемой расселения Туркменистана определяются:

1) основные положения системы расселения, определяющей размещение производительных сил, природопользования в соответствии с прогнозами социально-экономического развития Туркменистана;

2) меры по улучшению экологической обстановки отдельных территорий, рациональному использованию и охране земель, сохранению объектов культурного наследия туркменского народа, развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры общегосударственного значения;

3) территории:

а) благоприятные для развития системы расселения;

- b) сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения;
- с) с экстремальными природно-климатическими условиями;
- d) подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и экологического характера;
- e) залегания полезных ископаемых;
- я) особого государственного регулирования градостроительной деятельности.

2. Порядок разработки Генеральной схемы расселения Туркменистана устанавливается Кабинетом Министров Туркменистана.

### **Статья 21. Консолидированная схема градостроительного планирования**

1. Консолидированной схемой градостроительного планирования предусматриваются:

план зонирования территории;

меры по:

- a) развитию системы расселения;
  - b) развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;
  - с) рациональному природопользованию;
- 3) ресурсное обеспечение комплексного развития территории.

2. Порядок разработки консолидированной схемы градостроительного планирования устанавливается уполномоченным органом.

### **Статья 22. Схема планировки территории Туркменистана**

Схемой планировки территории Туркменистана предусматривается:

план зонирования территории;

основные направления совершенствования системы расселения, развития населённых пунктов;

3) основные направления развития промышленности, сельского хозяйства, инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;

4) границы населённых пунктов и пригородных зон городов;

5) меры защиты территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и экологического характера;

6) меры по улучшению экологической обстановки, сохранения территорий с объектами культурного наследия туркменского народа градостроительными средствами;

7) иные вопросы развития территории Туркменистана.

2. Порядок разработки схемы планировки территории Туркменистана устанавливается

Кабинетом Министров Туркменистана.

### **Статья 23. Отраслевые схемы развития территории Туркменистана**

1. Отраслевыми схемами развития территории Туркменистана определяются основные параметры и планировочные решения по:

- 1) развитию систем энергоснабжения, газоснабжения, связи, ирригации, водоснабжения и канализации;
- 2) развитию воздушного, железнодорожного, автомобильного, речного, трубопроводного и других видов транспорта;
- 3) защите территорий от опасных геологических и гидрогеологических процессов;
- 4) охране окружающей среды;
- 5) размещению производительных сил отраслей экономики;
- 6) иным вопросам развития территории.

2. Порядок разработки отраслевых схем развития территории Туркменистана устанавливается Кабинетом Министров Туркменистана.

### **Статья 24. Генеральный план населённого пункта**

1. Генеральный план населённого пункта предусматривает:

- 1) основные направления развития территории населённого пункта с учётом особенностей социально-экономического развития, природно-климатических условий и прогноза численности населения;
- 2) план зонирования территории и очередность застройки;
- 3) меры защиты территории населённого пункта, подверженной риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и экологического характера;
- 4) меры по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры;
- 5) оптимальное соотношение застроенной и незастроенной территории населённого пункта;
- 6) территории резерва для развития населённого пункта;
- 7) границы населённого пункта;
- 8) иные вопросы развития территории населённого пункта.

2. Генеральный план города и проект планировки пригородной зоны могут разрабатываться как единый документ.

3. Генеральный план городских населённых пунктов с численностью населения до тридцати тысяч человек может разрабатываться совмещённым с проектом детальной планировки как единый документ.

4. При разработке генерального плана населённого пункта, на территории которого имеются объекты культурного наследия туркменского народа, учитываются историко-

архитектурный план населённого пункта и зоны охраны этих объектов.

5. Генеральные планы утверждаются:

1) Кабинетом Министров Туркменистана - городов, утверждение генерального плана которых отнесено к его компетенции законодательством Туркменистана, - по представлению хякима веляята (города Ашхабада);

2) уполномоченным органом:

а) городов и посёлков - по представлению хякима веляята;

б) сельских населённых пунктов - по представлению хякима этрапа.

6. Не допускаются проектирование и строительство объектов на территории населённых пунктов без генерального плана и другой необходимой градостроительной документации.

### **Статья 25. Проекты городской и поселковой черты**

1. Проекты городской и поселковой черты разрабатываются на основе схем планировки территорий и генеральных планов населённых пунктов.

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

### **Статья 26. Отраслевые схемы развития населённых пунктов**

1. Отраслевыми схемами развития населённых пунктов устанавливаются основные параметры и планировочные решения по:

1) развитию систем энергоснабжения, газоснабжения, связи, ирригации, водоснабжения и канализации;

2) развитию видов транспорта;

3) размещению объектов отраслей экономики;

4) защите территорий от опасных геологических и гидрогеологических процессов;

5) гражданской защите населения;

6) охране окружающей среды;

7) охране объектов культурного наследия туркменского народа;

8) благоустройству и озеленению территорий;

9) иным вопросам развития территорий.

2. Порядок разработки отраслевых схем развития населённых пунктов устанавливается уполномоченным органом.

### **Статья 27. Проекты детальной планировки**

1. Проекты детальной планировки частей территории населённого пункта разрабатываются на основе его генерального плана и устанавливают:



- 1) красные линии;
  - 2) линии регулирования застройки и использования земельных участков;
  - 3) границы землепользований;
  - 4) план зонирования территории и очередность застройки;
  - 5) режим использования охранных зон;
  - 6) параметры улиц, проездов, пешеходных зон, а также сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и благоустройства территории;
  - 7) состав и размещение объектов социального и культурно-бытового назначения;
  - 8) объёмно-пространственное и архитектурно-планировочное решение застройки, плотность и параметры застройки, этажность, типы зданий и сооружений.
2. Проект детальной планировки является основой для разработки проекта застройки.

### **Статья 28. Проект застройки**

1. Проект застройки разрабатывается на основе проекта детальной планировки в границах установленных красных линий или границах земельных участков.
2. Проектом застройки устанавливаются:
  - 1) линии регулирования застройки;
  - 2) расположение зданий и сооружений, их этажность, тип и другие характеристики;
  - 3) архитектурное решение застройки;
  - 4) системы инженерного оборудования, связи и благоустройства, а также условия присоединения указанных систем к сооружениям и коммуникациям систем инженерного оборудования, связи и благоустройства, находящимся за пределами установленных красных линий или земельных участков населённых пунктов;
  - 5) организация движения автотранспортных средств и пешеходов;
  - 6) территории общего пользования.
3. Органы местной исполнительной власти и местного самоуправления вправе вводить дополнительные требования к проектам застройки в соответствии с местными условиями, не противоречащие государственным градостроительным нормативам и правилам, в том числе требования к проектированию и строительству в зонах охраны объектов культурного наследия туркменского народа, озеленению территорий, размещению архитектурных объектов малых форм, рекламы, вывесок и иной информации.

### **Статья 29. Проектно-сметная документация**

1. Проектно-сметная документация предусматривает объёмно-планировочные, конструктивные и технические решения, строительства (реконструкции, капитального ремонта) зданий, сооружений и других объектов, работ по благоустройству, а также их стоимость.

2. Проектно-сметная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, государственными градостроительными нормативами и правилами, методологией ценообразования и сметного нормирования в строительстве и согласовывается с уполномоченным органом, санитарно-эпидемиологической службой, службой противопожарного надзора, органом охраны природы и иными службами в соответствии с законодательством Туркменистана.

3. Разработка, согласование и утверждение проектно-сметной документации, внесение в неё изменений и дополнений осуществляются в установленном порядке по инициативе заказчика и за его счёт.

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

## **ГЛАВА VI. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ И ПРИГОРОДНЫХ ЗОН**

### **Статья 30. Правила застройки**

1. Правила застройки устанавливают порядок осуществления градостроительной деятельности на соответствующей территории.
2. Правила застройки разрабатываются на основе схемы планировки территории и генерального плана населённого пункта.
3. Разрешения на строительство объектов, выданные в установленном порядке до введения в действие правил застройки, действуют в течение срока указанных разрешений при условии обеспечения безопасности населения.

### **Статья 31. Зонирование территории**

1. Зонирование территории направлено на обеспечение благоприятной среды обитания и жизнедеятельности человека, защиты территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и экологического характера, предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей среды, охрану и рациональное использование охраняемых природных территорий, объектов культурного наследия туркменского народа, сельскохозяйственных земель и лесных угодий.

2. Ограничения на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности устанавливаются в:

- 1) зонах охраны объектов культурного наследия туркменского народа;
- 2) зонах особо охраняемых природных территорий;
- 3) санитарно-защитных зонах;
- 4) зонах залегания полезных ископаемых;
- 5) зонах, подверженных риску чрезвычайных ситуаций природного и экологического характера;
- 6) зонах с экстремальными природно-климатическими условиями.

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

Туркменистана.

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

### **Статья 32. Территориальные зоны населённых пунктов**

1. В населённых пунктах могут устанавливаться следующие территориальные зоны:

- 1) жилые;
- 2) общественно-деловые;
- 3) промышленные;
- 4) инженерной и транспортной инфраструктуры;
- 5) рекреационные;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов и иных режимных территорий;
- 9) пригородные.

2. Органы местной исполнительной власти и местного самоуправления в соответствии с местными условиями могут устанавливать иные территориальные зоны, а также включать в них земельные участки и другие объекты с учётом государственных градостроительных нормативов и правил.

3. Границы территориальных зон населённых пунктов определяются с учётом красных линий, естественных границ природных объектов, границ земельных участков и иных границ.

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

### **Статья 33. Жилые зоны**

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

2. 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 вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

3. К жилым зонам относятся также территории садово-огороднических товариществ, расположенные в пределах границ населённых пунктов.

### **Статья 34. Общественно-деловые зоны**

1. 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.

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

### **Статья 35. Промышленные зоны**

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

2. 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-огороднических товариществ, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. Благоустройство территорий промышленных зон осуществляется собственниками объектов, размещённых в этих зонах.

### **Статья 36. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

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

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

3. Размещение сооружений и коммуникаций транспорта, связи и инженерного оборудования, эксплуатация которых может оказывать прямое вредное воздействие на жизнь и здоровье граждан, в пределах территории населённых пунктов не допускается.

### **Статья 37. Рекреационные зоны**

1. Рекреационные зоны предназначены для организации сферы туризма и массового отдыха населения и включают в себя городские леса и лесопарки, пляжи, набережные и иные объекты.

2. 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.

### **Статья 38. 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.

#### **Статья 39. Зоны специального назначения**

1. Зоны специального назначения выделяются для размещения кладбищ, а также скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, размещение которых недопустимо в других видах территориальных зон населённых пунктов.
2. Порядок использования территорий зон специального назначения устанавливается правилами застройки с учётом требований государственных градостроительных нормативов и правил, а также специальных правил.

#### **Статья 40. Зоны военных объектов и иных режимных территорий**

1. Зоны военных объектов и иных режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим использования.
2. Порядок использования территорий зон военных объектов и иных режимных территорий в пределах городской и поселковой черты устанавливается Кабинетом Министров Туркменистана.

#### **Статья 41. Пригородные зоны**

1. Пригородная зона (территория резерва для развития города) включает в себя земли, примыкающие к черте города и составляющие единую территорию с землями города и предназначенные для развития территории данного города, других населённых пунктов, входящих в пригородную зону, а также для выполнения санитарно-защитных функций, размещения мест отдыха населения, садово-огороднических товариществ.
2. Установление границ пригородных зон осуществляется на основе градостроительной и землеустроительной документации в соответствии с настоящим Законом и земельным законодательством Туркменистана.

#### **Статья 42. Использование территории пригородной зоны**

1. Использование территории пригородной зоны и градостроительная деятельность в её границах осуществляются с учётом интересов населения и субъектов градостроительной деятельности.
2. План зонирования территории пригородной зоны предусматривается в схеме планировки территории велаята, проекте планировки этрапа, в генеральном плане города.
3. В пригородных зонах выделяются зелёные зоны, выполняющие санитарные и рекреационные функции. В указанных зонах не допускается хозяйственная и иная деятельность, оказывающая вредное воздействие на окружающую среду.

#### **Статья 43. Градостроительные требования к использованию земельных участков в населённых пунктах**

1. Градостроительные требования к использованию земельных участков в населённых пунктах определяются генеральными планами населённых пунктов, проектами детальной планировки, проектами и правилами застройки.
2. При предоставлении земельных участков органы местной исполнительной власти и

местного самоуправления обеспечивают заказчиков информацией о градостроительных требованиях по использованию земельных участков, включающей сведения о:

- 1) цели использования земельных участков;
- 2) месте расположения земельных участков;
- 3) проектных границах земельных участков;
- 4) обеспеченности земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

3. При предоставлении физическим и юридическим лицам земельных участков под застройку органы местной исполнительной власти и местного самоуправления устанавливают требования по соблюдению ими сроков строительства объектов и осуществлению работ по благоустройству территории общего пользования, прилегающей к застройке.

4. Требования, указанные в части третьей настоящей статьи, сохраняют силу и в случае перехода права на земельный участок к другому лицу.

5. В документе, удостоверяющем право на земельный участок, указываются:

- 1) код территориальной зоны, установленный правилами застройки;
- 2) функциональное назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок;
- 3) место расположения земельного участка, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия туркменского народа, особо охраняемых природных территорий, а также в границах территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и экологического характера, и иных территорий, ограничения на использование которых устанавливаются законодательством Туркменистана;
- 4) наличие в границах земельного участка объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов;
- 5) наличие в границах земельного участка зданий и сооружений, не принадлежащих его собственнику или владельцу, с указанием ограничений на использование данного земельного участка в связи с расположением на нём указанных объектов.

6. При делении земельных участков или изменении их границ и параметров соблюдаются красные линии и линии регулирования застройки.

#### **Статья 44. Разрешение на строительство объектов**

1. Разрешение на строительство объектов - документ, удостоверяющий право собственника или владельца земельного участка на осуществление его застройки.
2. Разрешение на строительство объектов выдаётся органом местной исполнительной власти или органом местного самоуправления.
3. Строительство индивидуального жилого дома может осуществляться по упрощённому проекту, состоящему из планов фундаментов, подвалов, этажей и фасадов жилого дома, а также плана земельного участка.

#### **Статья 45. Специальные разрешения**

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

#### **Статья 46. Сервитут при осуществлении градостроительной деятельности**

1. Сервитут при осуществлении градостроительной деятельности устанавливается, когда интересы собственника земельного участка, не могут быть обеспечены без ограниченного права пользования чужим земельным участком в случаях:

- 1) строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной инфраструктуры;
- 2) проведения работ по защите территорий от затопления и подтопления;
- 3) необходимости прохода, проезда через чужой земельный участок к объектам общего пользования;
- 4) проведения изыскательских и исследовательских работ.

2. Сервитут устанавливается и осуществляется в соответствии с законодательством Туркменистана.

### **ГЛАВА VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Статья 47. Финансовое обеспечение градостроительной деятельности**

Финансирование градостроительной деятельности осуществляется за счёт средств Государственного бюджета Туркменистана, собственных и привлечённых средств заказчиков, а также долевого участия юридических и физических лиц в развитии инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

#### **Статья 48. Возмещение ущерба (вреда), причинённого физическим и юридическим лицам**

Ущерб (вред), причинённый физическим и юридическим лицам в результате нарушения законодательства Туркменистана о градостроительной деятельности или в связи с изъятием земельных участков и сносом принадлежащих им зданий, сооружений и иных объектов, подлежит возмещению в порядке, установленном законодательством Туркменистана.

#### **Статья 49. Разрешение споров**

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

#### **Статья 50. Ответственность за нарушение настоящего Закона**

Лица, виновные в нарушении настоящего Закона, несут ответственность, установленную законодательством Туркменистана.

#### **Статья 51. Вступление в силу настоящего Закона**

1. Настоящий Закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

2. Со дня вступления в силу настоящего Закона признать утратившими силу: Закон Туркменистана от 28 декабря 1993 года «О градостроительной деятельности в Туркменистане» (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 1993 г., № 11-12, ст. 107); часть XXV Закона Туркменистана от 18 апреля 2009 года «О внесении изменений, дополнений и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Туркменистана» (Ведомости Меджлиса Туркменистана, 2009 г., № 2, ст. 33).

**Президент Туркменистана**  
**Гурбангулы Бердымухамедов**

*Ашхабад 18 августа 2015 года № 263-V.*

Перевод с государственного языка Туркменистана.