

Территориальное планирование и градостроительное зонирование

Градостроительный кодекс Российской Федерации
от 29.12.2004 № 190-ФЗ

Понятие градостроительной деятельности

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде:

- территориального планирования,**
- градостроительного зонирования,**
- планировки территории,**
- архитектурно-строительного проектирования,**
- строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений**

Понятия территориального планирования и градостроительного зонирования

Территориальное планирование ↓

планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения,

Градостроительное зонирование ↓

зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов

Объекты градостроительной деятельности

(территории публичных образований)

Территориальное
планирование



- Российская Федерация
- Субъекты Российской Федерации
- Муниципальные образования

Градостроительное
зонирование



- Муниципальные образования:
поселения,
городские округа

Цели градостроительной деятельности

(предмет)

Территориальное
планирование

Градостроительное
зонирование

- Определение мест размещения объектов федерального, регионального и местного значения
- Определение границ функциональных зон

- Определение границ территориальных зон
- Установление градостроительных регламентов (параметров использования земельных участков и параметров строительства)

Результаты градостроительной деятельности (документы)

Документы территориального планирования



- **Схемы** территориального планирования Российской Федерации
- **Схемы** территориального планирования субъектов Российской Федерации
- **Схемы** территориального планирования муниципальных районов
- **Генеральные планы** городских округов, поселений

Документы градостроительного зонирования



- **Правила** землепользования и застройки поселений

Объекты схем территориального планирования

Российская Федерация

- федеральный транспорт (железнодорожный, воздушный, морской, внутренний водный, трубопроводный транспорт), автомобильные дороги федерального значения
- оборона страны и безопасность государства
- энергетика
- высшее образование, здравоохранение
- иные области на основании нормативных правовых актов Президента Российской Федерации или нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации

Субъекты Российской Федерации

- транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения
- предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий
- образование, здравоохранение, физическая культура и спорт
- иные области в соответствии с полномочиями субъектов Российской Федерации (особо охраняемые природные территории и др.)

Муниципальные районы

- электро- и газоснабжение поселений
- автомобильные дороги местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района
- образование, здравоохранение, физическая культура и массовый спорт
- утилизация и переработка бытовых и промышленных отходов
- иные области в связи с решением вопросов местного значения муниципального района

Содержание схем территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации

Схемы территориального планирования

- положение о территориальном планировании
- карты планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения

Обосновывающие материалы

- сведения о программах социально-экономического развития субъектов Российской Федерации (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов
- обоснование выбранного варианта размещения объектов на основе анализа использования соответствующей территории, возможных направлений ее развития и прогнозируемых ограничений ее использования
- оценка возможного влияния планируемых для размещения объектов на комплексное развитие соответствующей территории
- Карты, отображающие:
 - Границы административно-территориальных образований
 - Места размещения существующих объектов, территорий, зон, оказавших влияние на разработку схем
 - Границы зон с особыми условиями использования территорий

Содержание схемы муниципального района

- положение о территориальном планировании;
- карта планируемого размещения объектов местного значения муниципального района;
- карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях;
- карта функциональных зон, установленных на межселенных территориях, в случае, если на межселенных территориях планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

Содержание генерального плана городского округа, поселения

- положение о территориальном планировании;
- карта планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа;
- карта границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа;
- карта функциональных зон поселения или городского округа
- материалы по обоснованию генерального плана в текстовой форме:
 - 1) границы поселения, городского округа;
 - 2) границы существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа;
 - 3) местоположение существующих и строящихся объектов местного значения поселения, городского округа;
 - 4) особые экономические зоны;
 - 5) особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;
 - 6) территории объектов культурного наследия;
 - 7) зоны с особыми условиями использования территорий;
 - 8) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
 - 9) иные объекты, иные территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения поселения, городского округа или объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района;

Реализация документов территориального планирования

- 1) подготовка и утверждение **документации по планировке территории** в соответствии с документами территориального планирования;
- 2) принятие в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, **решений о резервировании земель, об изъятии**, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, **о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую**;
- 3) **создания объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения на основании документации по планировке территории.**

Правила землепользования и застройки

- **Документ градостроительного зонирования**
- **Сфера действия** – застроенные и подлежащие застройке территории (поселения, городские округа, их части, возможно – межселенные территории, подлежащие застройке)
- **Содержание:**
 - 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
 - 2) карта градостроительного зонирования (территориальных зон);
 - 3) градостроительные регламенты к каждой зоне.

Виды и состав территориальных зон

- жилые
- общественно-деловые
- производственные зоны
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур
- зоны сельскохозяйственного использования
- зоны рекреационного назначения
- зоны особо охраняемых территорий
- зоны специального назначения
- зоны размещения военных объектов
- иные виды территориальных зон

Порядок установления границ территориальных зон (ст. 34 ГрК РФ)

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) границам муниципальных образований, в том числе границам внутригородских территорий городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Градостроительный регламент

ст. 36 ГрК РФ

- виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства,
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков
- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства 

устанавливаемые в пределах границ соответствующей территории

Градостроительный регламент

```
graph TD; A[Градостроительный регламент] --> B[Правовой режим земельных участков]; A --> C[Параметры строительства, реконструкции и эксплуатации объектов строительства]; A --> D[Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки: ...];
```

Правовой режим земельных участков

Параметры строительства, реконструкции и эксплуатации объектов строительства

Действие градостроительного регламента **не распространяется** на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия
- в границах территорий общего пользования
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами
- предоставленные для добычи полезных ископаемых

Градостроительные регламенты не устанавливаются

для:

- земель лесного фонда,
- земель, покрытых поверхностными водами,
- земель запаса,
- земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов),
- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения,
- земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти и местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, образованных и созданных до утверждения градостроительных регламентов

- Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия
- В случае, если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, **может быть наложен запрет** на использование таких земельных участков и объектов
- Реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.
- Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Виды разрешенного использования

Ст. 37 ГрК РФ



основные

Условно разрешенные



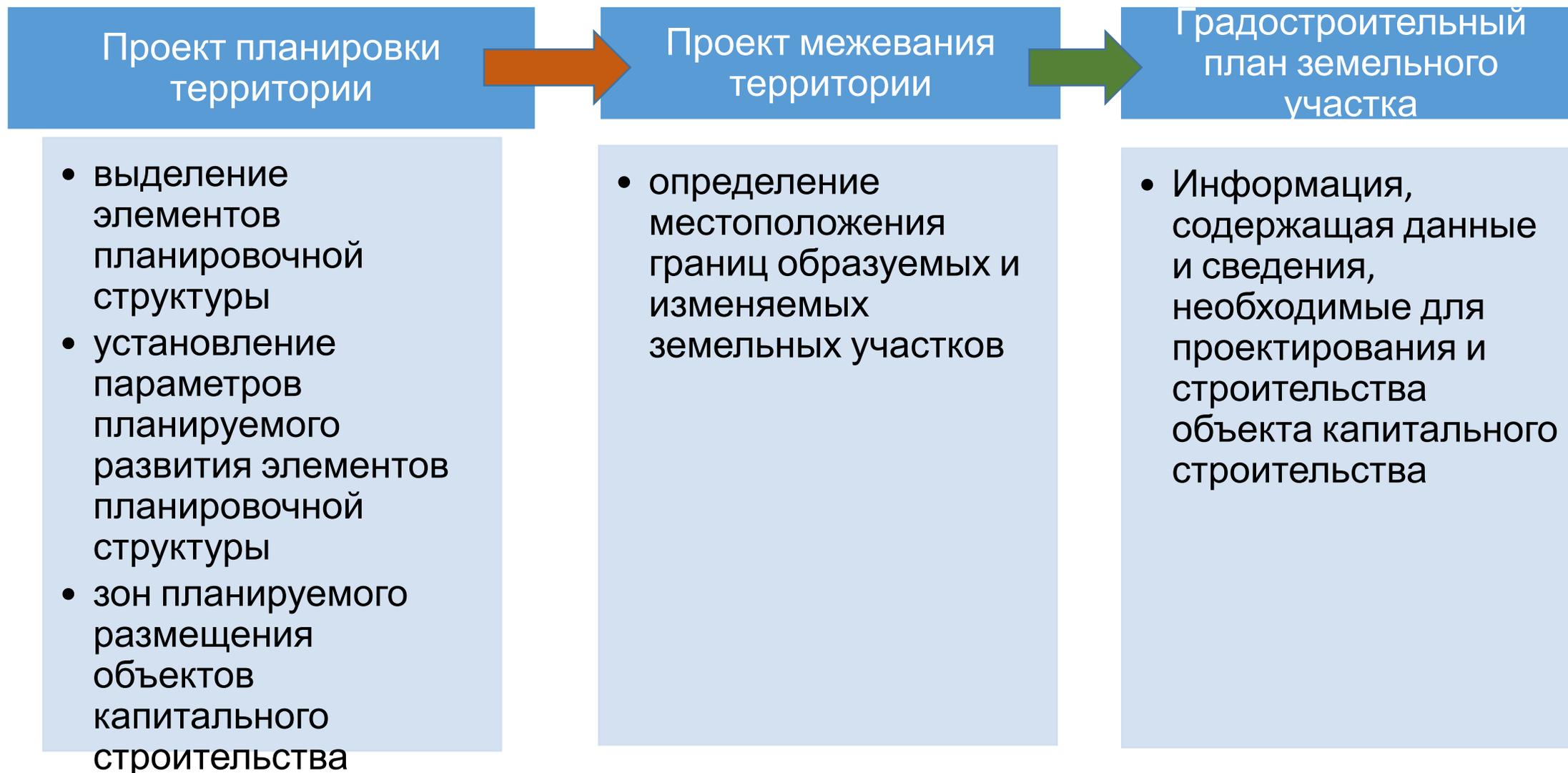
Вспомогательные (дополнительные
по отношению к основным)

Вспомогательные (дополнительные
по отношению к условно
разрешенным)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

Планировка территории (гл.5 ГрК РФ)



Содержание документации по планировке территории

Проект планировки территории

- чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

красные линии;

линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

- положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Проект межевания территории

чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

Содержание градостроительного плана земельного участка

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- 5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- 7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);
- 8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.
- В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о

Соотношение документов территориального планирования

