

Проектные и научные виды градостроительного зонирования

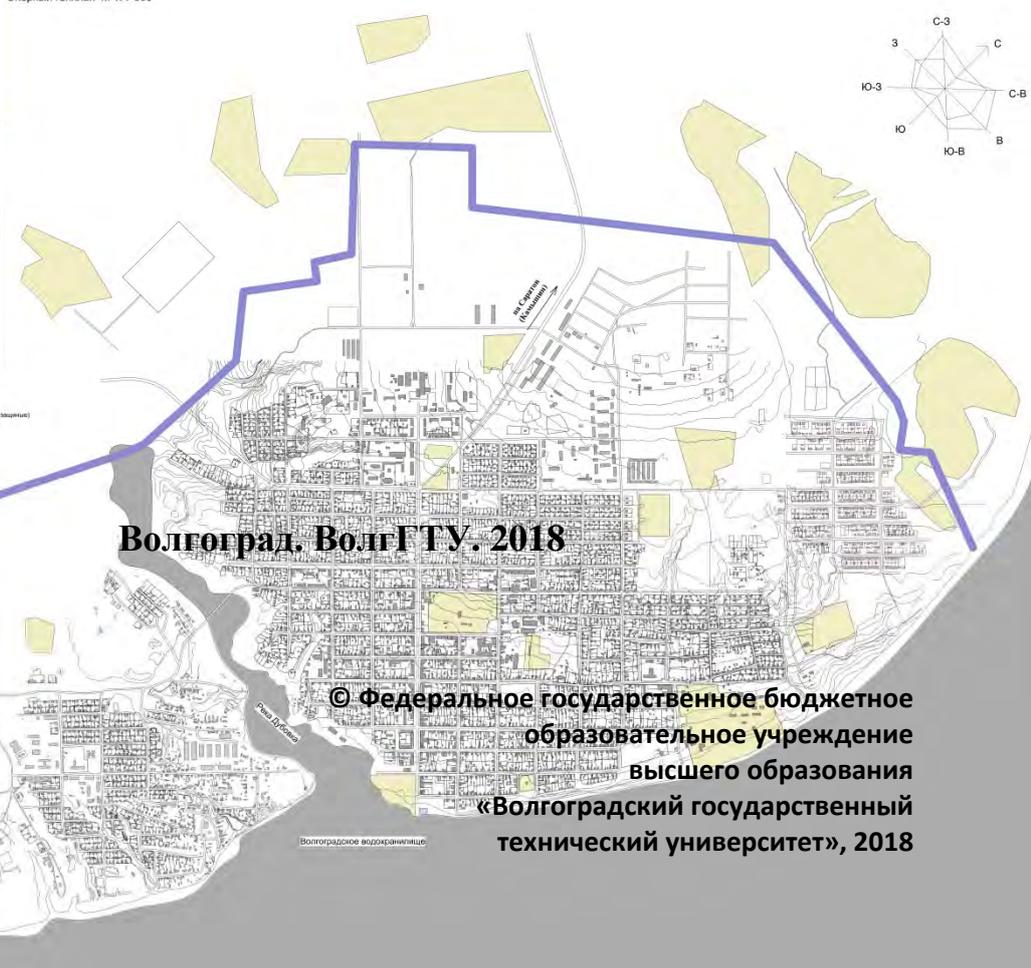
*Методические указания
для выполнения курсовой работы*

Составила Н. А. Ястребова



Опорный генплан М 1: 7 500

- Условные обозначения:
- Территория застройки в красной линии квартала
 - Территория застройки удельного и продольного типа с участками
 - Территория зданий и сооружений общественного назначения
 - Территория объектов здравоохранения и социального обслуживания
 - Территория средних специальных учебных заведений (СПТУ), колледж, техникум, интернат
 - Территория парков, бульваров, скверов
 - Территория спортивных и детских площадок
 - Площадки фонда
 - Территория объектов сельскохозяйственного назначения
 - Территория производственных объектов (фабрики)
 - Территория земель насаждений специального назначения (санитарно-защитные)
 - Территория водохранилищ и иных технических сооружений
 - Территория сельскохозяйственных угодий
 - Территория олимпийских сооружений
 - Территория зданий и сооружений религиозного назначения
 - Территория объектов связи
 - Территория инженерных сооружений и объектов



Волгоград, ВолГТУ. 2018

© Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего образования
«Волгоградский государственный
технический университет», 2018

Проектные и научные виды градостроительного зонирования [Электронный ресурс] : методические указания для выполнения курсовой работы / сост. Н. А. Ястребова; М-во науки и высшего образования Рос. Федерации, Волгогр. гос. технич. ун-т. — Электронные текстовые и графические данные (2 Мбайт). — Волгоград : ВолгГТУ, 2018. — Учебное электронное издание сетевого распространения. — Систем. требования: PC 486 DX-33; Microsoft Windows XP; Internet Explorer 6.0; Adobe Reader 6.0. Официальный сайт Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Режим доступа: <http://www.vgasu.ru/publishing/online/> — Загл. с титул. экрана.

Методические указания формируют у студентов представление о масштабах градостроительной деятельности, методике градостроительного прогнозирования, зонирования и градостроительного проектирования на уровне ПЗЗ.

Освоение дисциплины направлено на формирование компетентных, творческих, критически мыслящих исследователей и проектировщиков в сфере градостроительного планирования, зонирования, планировки и застройки территории. Профессиональные термины, используемые в документах, регламентирующих деятельность градостроителей, в том числе Градостроительном кодексе РФ, проекте Градостроительной доктрины РФ, закон о Стратегическом Планировании РФ, в том числе: «градостроительная деятельность», «Градостроительное зонирование», «планировка и застройка территории».

Методические указания «Проектные и научные виды градостроительного зонирования» содержат программу-задание для выполнения курсового проекта по дисциплине Б.1. Б.05. «Проектная и исследовательская деятельность в области градостроительного зонирования», по направлению подготовки 07.04.04. «Градостроительство».

Публикуется в авторской редакции

Минимальные систем. требования:
PC 486 DX-33; Microsoft Windows XP; Internet Explorer 6.0; Adobe Reader 6.0.

Подписано в свет 22.11.2018

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Волгоградский государственный технический университет»
400074, Волгоград, ул. Академическая, 1
<http://www.vgasu.ru>, info@vgasu.ru

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
Введение.	3-5
1 РАЗДЕЛ I. Теоретические основы градостроительного регулирования. Градостроительный кодекс и развитие системы градостроительного регулирования.	5-7
1.1. Виды и состав территориальных зон.	7-8
1.2. Общие положения проектирования территориальных зон.	8-9
1.3. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки городского или сельского поселения.	10-15
1.4. Общие положения о карте градостроительного зонирования городского или сельского поселения и градостроительных регламентах.	15-16
1.5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.	16-17
1.6. Градостроительное зонирование.	17-22
2. Раздел II. Градостроительное зонирование как вид научной деятельности (муниципальный уровень- Волгоград и Волгоградская область: городские центры и иные исторические объекты, ООПТ)	22-27
2.1. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий и объектов.	27-29
2.2. Основные положения о ландшафтно-экологическом зонировании. Особенности установления границ зон с особым режимом использования земель.	29-31
2.3. Оценка экологического состояния земель при выполнении ландшафтно-экологического зонирования территории.	31-32
2.4. Варианты проектных предложений по режимам регулирования градостроительной деятельности в границах особо охраняемых природных территорий.	33-35
3. Состав курсовой работы.	35-37
4. Основные термины и определения.	37-42
5. Список литературы.	42-43
Приложение. Примеры выполнения графической части курсового проекта.	44-49

Введение.

Современные проблемы управления в системе градостроительной деятельности отличаются многоаспектностью. Они обусловлены тем, что градостроительство устремилось к новым центрам тяготения. Формирование градостроительства происходит координировано с развитием прочих сегментов и секторов рыночной системы: рынками недвижимости и инвестиций, рынком информации. Вследствие этого неизбежно дополнение палитры уже известных и активно используемых на практике инструментов

регулирования градостроительной деятельности новыми, позволяющими существенно расширить возможности современного специалиста-градостроителя. Эти инструменты привнесены в градостроительную сферу из смежных областей и довольно успешно в ней используются в последнее время, позволяя определять наиболее рациональные формы градостроительного вмешательства в процессы пространственного развития территории и прогнозировать будущие результаты.

Зонирование территории, согласно современной трактовке, является принципиально новым элементом повседневной градостроительной практики, поскольку имеет юридическую силу, устанавливает условия использования территорий, обязательные для всех участников градостроительной деятельности, в первую очередь для органов муниципального управления. Выделение процедуры комплексного зонирования в самостоятельную структурную часть генерального плана города свидетельствовало о становлении новых экономических условий в России. Схемы градостроительного зонирования, являясь правовыми актами, не заменяют градостроительную документацию: они отличаются точной территориальной «привязкой» регламентации и их однозначной интерпретацией. Комплекс системных мероприятий в рамках генерального плана любого города, включающий в себя функциональное, строительное и ландшафтное зонирование, является современным эффективным инструментом регулирования использования и застройки территорий. Установленные в схемах зонирования градостроительные регламенты имеют одинаковую значимость для различных собственников, проектировщиков и застройщиков. Все это позволяет принимать альтернативные управленческие, экономические и проектные решения без нарушения общей целостности концепции градостроительного развития территории. Современное градостроительство отличается комплексностью: его интегрированный характер требует взаимосвязи различных вопросов: планировочных, транспортных, экологических, экономических и многих других. Соответственно, оно представляет собой комплекс последовательных, логически связанных операций, направленных на совершенствование среды жизнедеятельности человека, обеспечивающих системное решение проблем градостроительной организации территории. В современной практике градорегулирование осуществляется преимущественно посредством правового зонирования территории города, что предполагает различные *способы резервирования территорий*. Территориальное зонирование делает невозможным нерегламентированное расширение территории и необоснованное распределение функциональных процессов на ней: функциональное использование территории определяется путем согласования государственных (муниципальных), общественных и частных интересов. Вследствие урегулирования юридических и экономических отношений участников градостроительной деятельности вырабатываются целесообразные решения относительно изменения границ административной и функциональной принадлежности территории.

Зонирование территории является наиболее распространенным инструментом градостроительного регулирования. Зонирование осуществляется местными органами власти, комиссией по зонированию. Посредством зонирования осуществляется дифференциация различных видов землепользования. Зонирование формируется как ограничительная и запретительная система землепользования. Зонирование олицетворяет механизм государственного влияния на принятие решений в вопросах использования и застройки территории. Оно содержит определенный набор средств, направленных на то, чтобы в максимальной степени регулировать экономические и хозяйственные интересы землепользователей. Преимуществом зонирования является то, что оно способно служить гарантом общественных и государственных интересов. Зонирование как инструмент

градостроительного регулирования ставит собственников или инвесторов в равные условия выбора, определяет варианты их участия в городских программах и регулирует отношения собственности. Благодаря градостроительному зонированию территории открываются дополнительные возможности привлечения негосударственных финансовых ресурсов благодаря тому, что правила инвестиционной деятельности сужают круг потенциальных участников градостроительной деятельности, практически исключая действие непрофессиональных инвесторов. Зонирование позволяет эффективно регулировать градостроительное освоение территории города посредством установления сбалансированных финансовых потоков в градостроительную деятельность. Оптимизация механизма регулирования использования и застройки территории заключается и в дифференциации территории по степени допустимой изменчивости каждого участка. На последующей стадии составления генерального плана поселения на основе анализа и систематизации большого объема разноплановой территориально-градостроительной информации устанавливаются *зональные регламенты*. Зональный план использования территории и застройки является завершающим этапом в системе градостроительного регулирования. Регламенты в планах использования территории описывают правовые рамки градостроительного освоения территории, с привязкой к реальным субъектам градостроительной деятельности. При этом оказываются взаимосвязанными три аспекта: комплекс показателей состояния градостроительных систем и земельных участков, виды разрешенного градостроительного использования участка и сведения о застройке (о допустимых строительных изменениях объектов недвижимости). Кроме того, предоставляется информация об особенностях правовых оснований для использования участка: о сдаче участка в аренду, субаренду, о перепродажах, о пользователях. План, таким образом, определяет комплекс градостроительных условий ведения хозяйственной, производственной, инвестиционно-строительной деятельности и обеспечивает *правовой режим* использования объектов недвижимости. Принципиальным отличием регламентов является наличие в них норм *допустимого строительного изменения объектов недвижимости*. Правовой режим использования объектов недвижимости синтезирует градостроительные, архитектурно-планировочные (высота зданий, положение строений по отношению к красной линии застройки) и ландшафтные параметры, такие как регулируемые показатели в виде коэффициентов использования земель (участка) под объектами различного функционального назначения. Совокупные характеристики правовых режимов, регламентов и регулируемых показателей состояния градостроительной системы и земельных участков после утверждения плана использования территории приобретают статус нормативно - правового акта, несоблюдение положений которого влечет за собой применение правовых санкций к собственнику (пользователю).

Раздел 1. Теоретические основы градостроительного регулирования.

Градостроительный кодекс и развитие системы градостроительного регулирования

Законодательство о градостроительной деятельности состоит из Градостроительного Кодекса, федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. [1,2] Законодательство о градостроительной деятельности и изданные в соответствии с ним нормативные правовые акты основываются на следующих принципах:

1. Обеспечение устойчивого развития на основе территориального планирования и градостроительного зонирования.

2. Обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности.
3. Обеспечение инвалидам условий для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.
4. Осуществление строительства на основе документов территориального планирования и правил землепользования и застройки
5. Возможность участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности.
6. Ответственность органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления за обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека.
7. Осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований технических регламентов.
8. Осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, принятия мер по противодействию террористическим актам.
9. Осуществление градостроительной деятельности с соблюдением требований охраны окружающей среды и экологической безопасности.
10. Осуществление градостроительной деятельности с соблюдением целого комплекса установленных требований в отношении объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.
11. Ответственность за нарушение законодательства о градостроительной деятельности.
12. Возмещение в полном объеме вреда, причиненного физическим, юридическим лицам в результате нарушений требований законодательства о градостроительной деятельности.

В России до момента принятия Градостроительного кодекса 1998г. Градостроительная документация не носила правоустанавливающего характера, поскольку отсутствовали *субъекты* прав собственности. Структурные изменения на рынке собственности привели к появлению и закреплению в Градостроительном кодексе РФ 1998г. *правил застройки*, что свидетельствовало о переходе к правовым отношениям в градостроительстве. Появление нормативного правового акта- правил застройки- означало законодательное признание механизма *градостроительного регулирования использования и застройки* территории: наличие в них правового режима застройки обеспечивало установление общих (равных) для всех субъектов градостроительной деятельности (имеющих в собственности недвижимость) прав на использование и изменение недвижимости, прежде всего земельных участков. В правилах застройки юридически закрепляются и стимулируются экономические отношения участников градостроительной деятельности. Основой принятия управленческих решений в сфере градостроительства выступают экономические стимулы или ограничители. Правовое зонирование позволяет избежать проблем, связанных с установлением ресурсов пространственного развития территории. Правовая процедура становится средством градостроительного регулирования. Градостроительный кодекс регулирует отношения по:

- территориальному планированию,
- градостроительному зонированию,
- планировке территории,
- архитектурно-строительному проектированию,
- отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции.

Градостроительное зонирование осуществляется посредством разработки Правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки – это принимаемый представительным органом местного самоуправления нормативный акт, дополняющий и развивающий основные направления правового регулирования градостроительной деятельности, обозначенные в документах территориального планирования, являющийся средним звеном в правовом механизме градорегулирования. Градостроительное зонирование устанавливает:

1. Правила землепользования и застройки
2. Порядок применения правил землепользования и застройки
3. границы а) территориальных зон, б) зон с особыми условиями использования территорий, в) границы территорий объектов культурного наследия.
4. градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства

Посредством правил землепользования и застройки осуществляется взаимосвязь двух других групп градостроительной документации: территориального планирования и планировки, а также оказывается регулирующее воздействие на экономическую деятельность правообладателей отдельных объектов недвижимости на территории муниципального образования. В отличие от советских времен, когда положения генерального плана конкретизировались сразу правилами застройки, в условиях рыночной экономики необходим более сложный поиск баланса частных и публичных интересов, причем как между органами публичной власти и правообладателями земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, так и между бизнесом, властью и гражданским обществом, все настойчивей требующим учета его мнения. Осуществить решение этой задачи иначе, чем посредством разработки, публичного обсуждения и принятия Правил землепользования и застройки, невозможно.

Целями градостроительного зонирования являются:

- создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территорий муниципальных образований;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Нельзя согласиться с мнением о том, что градостроительное зонирование действует исключительно на землях населенных пунктов, и что этот вывод следует из ст. 85 ЗК РФ, «в соответствии с которой в состав земель поселений могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к определенным территориальным зонам».

1.1. Виды и состав территориальных зон

В результате градостроительного зонирования могут определяться:

- зоны особо охраняемых территорий
- зоны рекреационного назначения
- жилые,
- общественно-деловые,
- зоны инженерной и транспортной инфраструктур,
- зоны сельскохозяйственного использования,
- производственные зоны,

- зоны специального назначения,
- зоны размещения военных объектов и
- иные виды территориальных зон

В градостроительном кодексе РФ (ГК РФ) применяется термин «градостроительный регламент земельного участка» (ГК РФ ст. 36.1), а согласно земельному кодексу РФ (ЗК РФ) градостроительный регламент устанавливается для каждой территориальной зоны» (ЗК РФ ст. 85.2). Территориальные зоны следует определять в документах территориального планирования на уровне разработки генерального плана городского округа, городского или сельского поселения, он отражаются на карте-схеме функционального зонирования территории, а «земельный участок» формируется в процессе градостроительного проектирования, включающего: разработку проектов планировки, межевания территорий и градостроительных планов земельных участков. Очевидно, что это разные уровни градостроительного регулирования. Такое положение порождает противоречие между общественными интересами, и интересами правообладателей земельных участков и объектов недвижимости. Оно заключается в том, что местные органы власти заинтересованные в привлечении инвесторов, стремятся минимально ограничивать разрешенные виды использования, а обладатели недвижимости нуждаются в создании комфортной и безопасной среды обитания, стремятся сохранить стабильность и стоимость своих объектов [1,5].

Градостроительный кодекс определяет не только развёрнутый перечень видов градостроительной документации, но и перечень градостроительной документации, которая разрабатывается местными органами власти:

- *Генеральный план поселения* (города, населённого пункта) - градостроительная документация о долгосрочном (перспективном) градостроительном планировании. В нём укрупнено определяются основные направления развития территории [3];
- *Зонирование*, проводимое по генеральному плану, осуществляется без установления градостроительных регламентов. Не является нормативным правовым актом, а основным градостроительным документом;
- *Правила землепользования и застройки* (ПЗЗ) вводят градостроительные регламенты. Проекты планировки, проекты межевания и проекты застройки (ПЗЗ) - градостроительная документация о застройке территорий - разрабатывается на основе Правил.

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) территорий сельских и городских поселений определяют целевое и разрешённое использование земельных участков, то есть использование в соответствии с целью изначального или происшедшего создания земельного участка.

В отличие от *Генерального плана территории* правила более точно детализируют, какие участки можно застраивать, а какие - нет, и что конкретно можно строить на территории. Основная цель введения ПЗЗ территорий городских сельских поселений - упростить и ускорить решение вопросов разрешённого использования земельных участков.

Эта цель напрямую увязана с процессами необходимого многим собственникам земельных объектов изменения видов разрешённого использования земельных участков, то есть юридической (правовой) корректировки градостроительных регламентов. С момента введения Градостроительного кодекса РФ (от 07.05.98 г. №73-ФЗ) и в соответствии с ним происходила правовая доработка положений по землепользованию и застройке участков [1].

1.2. Общие положения проектирования территориальных зон.

Общая часть ПЗЗ устанавливает требования по использованию земельных участков в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, указывает, какие участки можно использовать под строительство, а какие - нет, содержит положения о регулировании землепользования и застройки. По сути, это классификатор земельных участков. [4]

Территориальная часть ПЗЗ - это карты всей территории населённого пункта, показывающие территориальное зонирование и устанавливающие границы зон.

ПЗЗ являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, имеют обязательную юридическую силу и подлежат исполнению всеми государственными органами и органами местного самоуправления, органами надзора и контроля, владельцами недвижимости, инвесторами, застройщиками, заказчиками, подрядчиками. Действуют в пределах административных границ населенного пункта. Являются основанием для разрешения споров в судебном порядке [5].

По Земельному Кодексу РФ, существует 7 видов целевого назначения (категорий) земельных объектов:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли населённых пунктов.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.
7. Земли запаса.

Любой земельный участок относится к конкретной категории земель, то есть имеет конкретное целевое использование.

Правовой режим (например, возможность или невозможность строительства, ведения конкретной деятельности на участке) для каждого конкретного участка определяется на основе его принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования внутри своей категории. (То есть вида разрешённого использования «внутри» категории).

У каждой категории есть свои виды (зоны) разрешённых использований.

У каждого участка должно быть своё разрешённое использование.

Разрешённое использование определяется на основе зонирования земель внутри каждой конкретной категории.

Зонированием территорий муниципальных образований (*градостроительным зонированием*) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты (виды разрешённых использований земельных участков).

Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, которые утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Градостроительным регламентом устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Сведения о видах разрешённого использования земельного участка вносятся в Реестр объектов недвижимости на основании градостроительного регламента или на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Решение об изменении вида разрешённого использования принимается Главой местной администрации. Обязательным условием принятия такого решения является проведение публичных слушаний.

Прохождение официальной процедуры изменения разрешённого использования земельного участка обязательно, если для возведения объектов на этом участке требуется получение градостроительного плана участка и разрешение на строительство.

В этом случае проводится проверка соответствия проектной документации разрешённому использованию земельного участка.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения (с разрешённым использованием «для садоводства», «для дачного строительства» в земли населённых пунктов (с разрешённым использованием «для размещения домов ИЖС») осуществляется путём установления или изменения границ населённых пунктов в порядке, определяемом Градостроительным кодексом РФ.

Категорию земель можно изменить путём подготовки и утверждения Генерального плана поселения, разрешённое использование устанавливается Правилами землепользования и застройки.

1.3. Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки городского или сельского поселения.

Правила землепользования и застройки городского или сельского поселения (далее - ПЗЗ) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами и нормативными правовыми актами и инструктивно-методическими документами федерального и регионального уровней, Генеральным планом городского или сельского поселения, а также с учетом положений актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского или сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ПЗЗ на территории городского или сельского поселения вводятся в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории на основе Генерального плана сельского поселения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия на территории городского или сельского поселения;
- создания предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

ПЗЗ обязательны к исполнению должностными, физическими и юридическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского или сельского поселения.

Правила регламентируют деятельность должностных, физических и юридических лиц в отношении:

- правового зонирования территории муниципального образования и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделения (межевания) территории муниципального образования на земельные участки;

- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- подготовки градостроительных обоснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- предоставления разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

ПЗЗ вводят порядок использования и застройки территории городского или сельского поселения, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории на территориальные зоны и установлении для них градостроительных регламентов.

Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки:

Генеральный план городского поселения - единый документ территориального планирования, содержащий положения о территориальном планировании, соответствующие карты (схемы) и указания на последовательность их выполнения.

Правила землепользования и застройки территории городского поселения - документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Карта градостроительного зонирования городского или сельского поселения - карта в составе ПЗЗ, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

Технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

До вступления в силу соответствующих технических регламентов в соответствии с п.1 ст.46 Федерального закона «О техническом регулировании» требования к продукции,

процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами федеральных органов исполнительной власти, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям: защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей.

Региональные (местные) нормативы градостроительного проектирования - устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории) [6,7].

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (карт, схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Специальные разрешения в области землепользования и застройки - разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, неограниченным кругом лиц в государственных или общественных интересах (публичных интересах) на основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации и субъекта РФ..

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

Землевладельцы - лица, использующие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения;

Землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

Объекты (территориальные) градостроительной деятельности:

Функциональные зоны - зоны, для которых Генеральным планом определены границы и функциональное назначение.

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны охраны объектов культурного наследия - территории, границы и особые условия использования которых, определяются законодательством об объектах культурного наследия.

Объект культурного наследия - объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия. (Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации").

Вновь выявленный объект культурного наследия - объект, рекомендуемый для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого в течение не более года со дня поступления в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия документов, указанных в статье 17 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» должно быть принято решение о включении, либо об отказе включения его в реестр.

Зоны водоохранные - территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Прибрежные защитные полосы - части территории в границах водоохранных зон, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Особо охраняемая природная территория города - часть природного комплекса города, на которой в соответствии с законодательством установлен режим особой охраны - национальный парк, природный, природно-исторический парк, природный заказник, памятник природы, городской лес или лесопарк, водоохранная зона и другие категории особо охраняемых природных территорий;

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов - проезды и скверы.

Улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования.

Земельный участок как объект градостроительной деятельности - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельном законодательстве порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов.

Территория объекта культурного наследия - исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Зеленые насаждения общего пользования - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции - зеленые насаждения санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон.

Проезд внутриквартальный - часть территории квартала, являющаяся территорией общего пользования и используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной в свою очередь с улично-дорожной сетью.

Место для хранения автомобиля - место на открытой или закрытой автостоянке, предназначенное для хранения (парковки) одного автомобиля.

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого не требует получения специальных разрешений.

Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого требует получения специальных разрешений.

Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства

(зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Высота объекта капитального строительства - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

Природный комплекс города - совокупность территорий с преобладанием растительности и (или) водных объектов, выполняющих преимущественно природоохранные, рекреационные, оздоровительные и ландшафтообразующие функции;

Озелененная территория природного комплекса - часть природного комплекса города, на которой располагаются искусственно созданные парки, сады, бульвары, скверы, малозастроенная территория жилого, общественного, делового, коммунального, производственного назначения, в пределах которой не менее 70 процентов поверхности занято растительным покровом;

Резервная территория природного комплекса - часть территории города, предназначенная для реорганизации в целях воссоздания утраченных или формирования новых территорий природного комплекса;

Режим регулирования градостроительной деятельности - совокупность разрешенных изменений ландшафта, природных объектов, парков, садов, бульваров, скверов, разрешенных видов озеленения, благоустройства, реставрации, реконструкции и строительства.

1.4. Общие положения о карте градостроительного зонирования городского или сельского поселения и градостроительных регламентах.

На карте градостроительного зонирования должны быть отображены:

- границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон;
- границы и кодовые обозначения утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории,
- границы утвержденных в установленном порядке территорий объектов культурного наследия,

Градостроительные регламенты устанавливаются в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования.

Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:

- расположенных 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 вновь выявленными объектами культурного наследия;
- расположенных в границах территорий общего пользования;
- линейных объектов.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, не отображенные на Карте градостроительного зонирования сельского поселения, включаются в ПЗЗ после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке.

В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства заключаются в *ограничении прав на землю*. Содержание ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента определено в соответствии с законодательством Российской Федерации. Использование и застройка земельных участков на территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- основные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;
- вспомогательные виды разрешенного использования;

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их видов в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, что установлено органами исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами.

Для объектов, представляющих опасность, исполнительными органами государственной власти устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

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 при условии получения соответствующего разрешения.

Режим использования и застройки территорий, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

- в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования - положениями нормативных правовых актов исполнительных органов власти сельского поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;
- в отношении участков, занятых линейными объектами, - техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

В отношении участков, расположенных 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 вновь выявленными объектами культурного наследия решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

1.6. Градостроительное зонирование

С учетом преимущественного функционального использования территория города подразделяется на селитебную, производственную и ландшафтно-рекреационную.[3]

Селитебная территория предназначена: для размещения жилищного фонда, общественных зданий и сооружений, в том числе научно-исследовательских институтов и их комплексов, а также отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон; для устройства путей внутригородского сообщения, улиц, площадей, парков, садов, бульваров и других мест общего пользования.

Производственная территория предназначена для размещения промышленных предприятий и связанных с ними объектов, комплексов научных учреждений с их опытными производствами, коммунально-складских объектов, сооружений внешнего транспорта, путей внегородского и пригородного сообщений.

Ландшафтно-рекреационная территория включает городские леса, лесопарки, лесозащитные зоны, водоемы, земли сельскохозяйственного использования и другие угодья, которые совместно с парками, садами, скверами и бульварами, размещаемыми на селитебной территории, формируют систему открытых пространств».

Генеральный план - это основной градостроительный документ, определяющий в интересах населения и государства долгосрочную стратегию градостроительного развития города:

- условия формирования среды жизнедеятельности;
- направление и границы развития территории города;
- зонирование территории города;
- развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, а также экологическому и санитарному благополучию;
- резервные территории для развития города.

Градостроительное зонирование является одной из составляющих градостроительной деятельности в соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ. Градостроительное зонирование является важнейшим и эффективным инструментом регулирования градостроительной деятельности и землепользования на территориях муниципальных образований, позволяющим муниципальным образованиям проводить самостоятельную муниципальную политику в области землепользования и застройки.

В соответствии с Градостроительным кодексом правилами землепользования и застройки является документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Неотъемлемым элементом Правил землепользования и застройки являются градостроительные регламенты, которыми согласно ч. 1 ст. 36 Градостроительного

кодекса РФ определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент – это устанавливаемые правилами землепользования и застройки в пределах границ соответствующей территориальной зоны:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (например, жилые дома, объекты торговли и повседневного обслуживания, деловые и коммерческие объекты, промышленные предприятия, склады, и пр.);
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (например, этажность и плотность застройки, минимально допустимые отступы (расстояния) от стен зданий до границ земельных участков и красных линий, минимальная доля озелененных территорий земельного участка, минимальное количество мест на автостоянках и пр.);
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные цели их введения – исключить такое соседство видов разрешенного использования земельных участков и параметров застройки, которое может приводить к снижению качества среды (например, при соседстве жилья с промышленными предприятиями, кварталов высотного строительства с малоэтажным жильем и пр.), а также минимизировать процедуры, с помощью которых застройщик имеет возможность узнать, как допускается использовать тот или иной земельный участок.

Составной графической частью Правил землепользования и застройки (ПЗЗ) территорий поселений является карта градостроительного зонирования городского или сельского поселения (схема-карта функциональных зон). В ней устанавливаются границы всех территориальных зон, включённых в Генеральный план поселения.

Территориальные зоны – это земельные территории, объединённые возможностью застройки конкретными видами объектов. Территориальные зоны состоят из функциональных зон, то есть видов территорий с конкретными разрешёнными использованиями. В крупных поселениях (городах, мегаполисах) зачастую выделяются многофункциональные зоны, например, многофункциональные зоны с включением объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры и общественно-деловой застройки.

Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования (для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, для дачного строительства, для ведения дачного хозяйства, для сельскохозяйственного производства, для организации фермерского хозяйства, для организации крестьянско-фермерского хозяйства, для ведения сельского хозяйства, под малоэтажное жилищное строительство, для сельскохозяйственного использования, для жилищного строительства, жилая, коммерческая застройка, иное разрешённое использование);
- условно разрешённые виды использования;
- вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только как дополнительные к основным и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Изменение вида разрешённого использования проводится в соответствии с градостроительным регламентом для данной территориальной зоны при соблюдении требований технических регламентов. Информация о границах и разрешенных видах функционального использования земельного участка, сведения о земельном участке, описание территориальной зоны, ограничения и требования, установленные согласно градостроительного регламента муниципального образования, схема размещения объекта, схема градостроительного зонирования, проект границ земельного участка содержатся в одном из видов документации по планировке территории - градостроительном плане земельного участка. [1]

Таким образом, градостроительный план земельного участка содержит достаточно весомый объем информации, помогающей работе органов кадастрового учета.

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.[5]

В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Порядок установления территориальных зон.

При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района;
- определенных настоящим Кодексом территориальных зон;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

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.

Виды и состав территориальных зон

В результате градостроительного зонирования могут определяться 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 и иные виды территориальных зон.

В состав жилых зон могут включаться:

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- 4) общественно-деловые зоны иных видов.

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах черты населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

Помимо предусмотренных настоящей статьей органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Раздел II. Градостроительное зонирование как вид научной деятельности (муниципальный уровень-Волгоград и Волгоградская область: городские центры и иные исторические объекты, особо охраняемые природные территории (ООПТ))

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 N 972, Законом Волгоградской области от 01.07.2009 N 1908-ОД "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Волгоградской области", Порядком утверждения границ зон охраны объектов культурного наследия регионального значения, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах указанных зон, утвержденным постановлением Администрации Волгоградской области от 21.11.2011 N 714-п, Положением о комитете культуры Волгоградской области, утвержденным постановлением Администрации Волгоградской области от 24.11.2014 N 37-п осуществляют следующие мероприятия:

1. Определяют границы зон охраны объекта культурного наследия (территориальный уровень и административно-правовой определяется ранее). Границы указывают на схеме границ зон охраны объекта (М 1:2000), а также описание границ содержит пояснительная записка к Схеме;
2. Утверждают требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Согласно положению пункта 3 статьи 34.1 Федерального закона от 05.04.2016 № 95-ФЗ, при подготовке документации по планировке территории устанавливают границы защитных зон объектов культурного наследия.

Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.[7]

Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные статьей 56.4 настоящего Федерального закона требования и ограничения. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника [Прил., рис.10];

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

В случае *отсутствия утвержденных границ* территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном статьей 34 настоящего Федерального закона, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.[6]

Охранная зона — территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности — территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений; зона охраняемого природного ландшафта — территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Порядок разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон установлен Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».[7] Положение, в частности, определяет, что в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории в проектах генеральных планов следует учитывать установленные зоны охраны объектов культурного наследия, которыми могут быть: архитектурные ансамбли и градостроительные комплексы, такие как исторический центр города, кварталы, площади, улицы, системы или элементы планировки и застройки; отдельно стоящие здания и сооружения; произведения садовопаркового и ландшафтного искусства; памятные места, связанные с историческими событиями; памятники археологии, произведения монументального искусства.

Проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем), содержащую описание границ

проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон.

В соответствии со ст. 53 Правил ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, определенных на карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия территории муниципального городского образования (Прил. Рис.10).

Данные ограничения излагаются применительно к следующим территориям:

- территориям памятников — земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;
- охранным зонам памятников — земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия;
- зонам регулирования застройки «А» — земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия;
- зонам регулирования застройки «Б» — земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

Таким образом, положения Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», дополняя друг друга, формируют содержание понятия «зоны с особыми условиями использования территорий».

Однако, зоны с особыми условиями использования территорий, как правило, не включают в себя территорию, находящуюся непосредственно под объектом культурного наследия и непосредственно связанную с ним (поскольку такая территория имеет свой собственный правовой режим, определяющий особенности ее использования), за исключением случаев, когда охранный объект культурного наследия включает в себя территорию под таким объектом культурного наследия, устанавливая соответствующий режим охранной зоны. Следует отметить, что территория объекта культурного наследия существует только при наличии объекта культурного наследия и должна определяться как результат историко-культурного, архитектурного, градостроительного исследования объекта культурного наследия и связанной с ним территории. Статус должен утверждаться органом, осуществляющим государственную охрану объектов культурного наследия на основании результатов государственной историко-культурной экспертизы.

Территории объектов культурного наследия должны наноситься на историко-архитектурном плане в процессе его развития после первой стадии — нанесения исторических зданий, строений, ландшафтов, выявленных первоначально.

В свете вышесказанного представляется возможным определить территорию объектов культурного наследия — территории, на которых располагаются объекты культурного наследия (здание, историческое благоустройство, ценные исторические ландшафты, отнесенные к предмету охраны) и границы которых определяются в ходе историко-культурного (архитектурного, археологического, градостроительного) исследования и утверждаются органом государственной охраны объектов культурного наследия на основании результатов государственной историко-культурной экспертизы (Прил.рис. 7,8).

Цели развития территорий «историко-культурного назначения» могут быть разными: создание туристских (определение территорий объектов культурного наследия в

качестве «визитных карточек» поселений), рекреационных, исторических, образовательных мест — здесь важным аспектом является взаимосвязь объектов культурного наследия, расположенных в конкретном поселении, с целями его развития. Например, для поселения, входящего в гостевой маршрут, важно выделение объектов культурного наследия, интересных потенциальным туристам, а для отдаленных от гостевых маршрутов городов — возможное включение объектов культурного наследия в образовательную среду.

Территория историко-культурного назначения может быть установлена как результат административного решения, основанного на проектных решениях и исследованиях, и нацеленного на сохранение и использование историко-культурного потенциала населения или на его создание. Примером могут служить территории историко-культурного назначения, возникающие в поселениях, не сохранивших культурных артефактов, и обусловленные острой потребностью туристских и культурно-образовательных целей общества поселений: Ханты-Мансийск, Малые Карелы, Березов и т. д.

Объекты культурного наследия подразделяются на следующие виды:

- памятники, ансамбли, достопримечательные места;
- объединять не один объект культурного наследия, а группу (скопление) объектов культурного наследия, а также объекты, не являющиеся объектами культурного наследия, но позволяющие сохранить историческую, культурную среду;
- соответственно устанавливать единый проект зон охраны на данную территорию;
- формироваться путем принятия нормативного акта соответствующего компетентного органа (например, положения о развитии конкретной территории историко-культурного назначения), прошедшего предварительно публичные слушания, поскольку потенциальные ограничения при использовании таких территорий и выделение бюджетных средств должны найти поддержку граждан;
- предусматривать финансовую помощь от органов государственной власти, государственно-частного партнерства, направленную на целевое развитие территорий. Данный признак является важным, поскольку необходимо поддержание жизнеспособности объектов культурного наследия (ремонт, реставрация), а также необходимо учитывать компенсационные мероприятия;
- являться не просто территорией, а территорией, в отношении которой установлен специальный правовой режим.

Представляется возможным дать следующее определение понятию «территория историко-культурного назначения» — это территория, на которой расположен один объект или группа объектов культурного наследия и которая включает в себя зоны с особыми условиями использования, имеющая специальный правовой режим, установленный в результате специального исследования (обоснования) принятым в отношении нее нормативным актом, содержащим целевое развитие данной территории и предусматривающим финансирование мероприятий, направленных на внутреннее развитие данной территории, а также имеющую свои границы, определяемые в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Современный этап развития системы охранного градорегулирования характеризуется повышением внимания к утилитарной ценности памятника, отошла на второй план научно-историческая ценность, зачастую сужается до иконографической схемы художественная ценность памятника. В то же время идет постепенное внедрение теоретических разработок прежних лет. Многосторонние исследования исторических городов, в том числе в рамках системного и средового подходов привели к осознанию необходимости перехода от охранного зонирования (выделения ареалов вокруг

памятников, дифференциации этих зон по ценности и использования универсальных режимов их содержания) к охранному районированию. Охранное районирование - выделение целостных по своим характеристикам районов, композиционных комплексов, позволяет учитывать локальную специфику исторической застройки. Проецирование этого принципа к территориям за пределами исторического ядра приводит нас к гипотезе **локального исторического комплекса**, как района исторической застройки, выделяющегося своими средовыми и структурно-композиционными характеристиками среди более позднего окружения. Но сегодня необходимо выявлять не только локальное своеобразие территорий, но и учитывать при районировании пути преемственного развития градостроительных комплексов. Можно предложить **критерии**, которым должен отвечать объект культурного наследия государственного значения, не подлежащий никакому изменению:

- историческая и общественная известность,
- подлинность исторического образа и материальной структуры объекта,
- целостность исторических интерьеров,
- наличие подлинных предметов, представляющих научный, исторический, художественный интерес,
- наличие исторически связанной территории с ценным благоустройством, характеризующейся связью с окружающим ландшафтом и исторической градостроительной средой,
- возможность целостного сохранения.

Критерии, которым должен соответствовать объект государственного значения, используемый в практических целях и подлежащий адаптации в современных условиях:

- историческая значимость для региона,
- уникальность архитектурного и (или) конструктивного решения,
- подлинность исторического образа и материальной структуры объекта,
- хорошая сохранность интерьеров,
- наличие территории с историческим благоустройством,
- наличие исторической градостроительной среды,
- возможность целостного сохранения.

Критерии, которым должен отвечать исторический объект (здание или сооружение, упомянутое в законе № 73-ФЗ как исторически ценный градоформирующий объект, относимый к предмету охраны исторического поселения):

- приемлемый эстетический уровень архитектурного решения фасадов,
- особенности материальной структуры, отличающие объект от современных зданий,
- возможность частичного сохранения.

Задание на выполнение курсовой работы, связанной с определением зон охранного градорегулирования на базе градостроительного и кадастрового планов муниципального образования содержит следующие задачи [8]: изучение и систематизация зарубежного и отечественного опыта регулирования статуса объекта культурного наследия;

1. выявление специальных исследований и правовых действий, используемых для формирования статуса объекта культурного наследия;
2. определение необходимых и достаточных характеристик объекта культурного наследия в Российской Федерации;
3. разработка признаков и критериев, которым должен удовлетворять статус объекта культурного наследия;
4. разработка рекомендаций по формированию и развитию статуса объекта культурного наследия.

2.1. Правовой режим земель особо охраняемых природных территорий и объектов.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим (ч. 1 ст. 94 ЗК РФ).

Исходя из ч. 3, 4 ст. 94 ЗК РФ возможно деление земель особо охраняемых территорий на следующие виды:

- территории федерального значения находятся в ведении федеральных органов государственной власти и являются федеральной собственностью (порядок отнесения земель к территориям федерального значения, порядок использования и их охрана устанавливаются Правительством РФ на основании федеральных законов);
- территории регионального значения находятся в ведении органов государственной власти субъектов РФ и являются собственностью субъектов РФ (порядок отнесения земель к территориям регионального значения, порядок использования и их охрана устанавливаются органами государственной власти субъектов РФ в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ);
- территории местного значения являются собственностью муниципальных образований и находятся в ведении органов местного самоуправления (порядок отнесения земель к территориям местного значения, порядок использования и их охрана устанавливаются органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъектов РФ, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления).

Правовой режим особо охраняемых территорий имеет следующие характерные особенности:

- земли особо охраняемых территорий, как правило, изъяты из оборота или ограничены в обороте и используются исключительно для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных ЗК РФ и федеральными законами;
- нарушение режима охраны таких территорий влечет повышенные меры ответственности.

На землях государственных природных заповедников, национальных парков, природных парков, государственных природных заказников, памятников природы, дендрологических парков и ботанических садов, включающих в себя особо ценные экологические системы и объекты, ради сохранения которых создавалась особо охраняемая природная территория, **запрещается деятельность**, не связанная с сохранением и изучением **природных комплексов** и не предусмотренная федеральными законами и законами субъектов РФ. В пределах таких земель изменение целевого назначения земельных участков или прекращение прав на землю для нужд, противоречащих их целевому назначению, не допускается.

На специально выделенных земельных участках частичного хозяйственного использования в составе земель особо охраняемых природных территорий допускается ограничение хозяйственной и рекреационной деятельности. Земли государственных заповедников, национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются им на праве постоянного (бессрочного) пользования. Участки в границах

государственных заповедников и национальных парков не подлежат приватизации. В отдельных случаях допускается наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей (собственников), деятельность которых не оказывает негативное воздействие на земли.

На землях особо охраняемых природных территорий федерального значения запрещаются:

- предоставление садоводческих и дачных участков;
- строительство федеральных автомобильных дорог, трубопроводов и других коммуникаций, а также строительство и эксплуатация объектов, не связанных с функционированием особо охраняемых природных территорий;
- движение и стоянка механических транспортных средств, не связанные с функционированием особо охраняемых природных территорий, прогон скота вне автомобильных дорог;
- иные виды деятельности, запрещенные федеральными законами.

Территории природных парков располагаются на землях, предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование; допускается размещение природных парков на землях иных пользователей, собственников. Объявление земель государственным природным заказником допускается как с изъятием, так и без изъятия земельных участков. Участки, занятые природными комплексами и объектами, объявленными памятниками природы, могут быть изъяты.

2.2. Основные положения о ландшафтно-экологическом зонировании. Особенности установления границ зон с особым режимом использования земель.

Установление (уточнение) границ земель существующих особо охраняемых природных территорий проводится на основании утвержденных в установленном порядке проектов формирования конкретных объектов этих территорий. При составлении проекта в целях защиты ООПТ от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства устанавливаются также границы охранных зон и округов санитарной (горно-санитарной) охраны с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.

Охранные, санитарно-защитные, запретные зоны, зоны минимальных расстояний, зоны ограничений застройки различных режимобразующих объектов создаются в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий функционирования и эксплуатации этих объектов и, как правило, границы этих зон должны устанавливаться на основании проектов строительства соответствующих объектов.

Проекты границ зон с особым режимом использования могут составляться отдельно или в составе проектов на другие объекты. При отсутствии проектных материалов по конкретному объекту границы зон устанавливаются по нормативам, определяемым на основании соответствующих нормативных правовых документов. При этом рекомендуется использовать имеющиеся карты ограничений и обременений в использовании земель административных районов, материалы исполнительных съемок строительства различных режимобразующих объектов, проекты землеустройства и планировки населенных мест и другие материалы, содержащие информацию о режимобразующих объектах и зонах с особым правовым режимом использования земель. Для установления границ зон с особым правовым режимом использования земель на основе нормативов следует первоначально определить местоположение режимобразующих объектов, их конструкции, параметры (мощности), способы

прокладки, схемы расположения и т.д. и с учетом этих факторов производить расчет параметров зон и устанавливать их границы.

Границы территорий с особым правовым режимом обозначаются на местности. При этом границы особо охраняемых территорий, объектов, являющихся самостоятельными землепользованиями, устанавливаются в соответствии с Инструкцией по межеванию земель. Границы охранных, защитных, санитарно-защитных и других зон устанавливаются камерально и обозначаются на местности специальными информационными знаками, формы и содержание информации на которых устанавливаются соответствующими нормативными актами.

В застроенной части населенных пунктов опознавательные знаки режимобразующих объектов наносятся на постоянные ориентиры.

Установление (обозначение) на местности границ зон с особым режимом использования земель входит в обязанности юридических и физических лиц, в интересах которых они выделены.

По результатам выполненных работ заказчику выдается проектная документация, включающая графические и текстовые материалы.

На графических материалах показывается:

- местоположение и номера режимобразующих объектов;
- границы, номера, параметры и площади территорий с особым правовым режимом.

Текстовые материалы включают:

- реестр режимобразующих объектов и территорий (зон) с особым правовым режимом;
- экспликацию земель, включенных в состав территорий (зон) с особым правовым режимом;
- материалы согласования и обоснования установления территорий (зон) с особым правовым режимом.

Охранные зоны:

1. *газопровода* - по 15 м. от оси газопровода в обе стороны
2. *электрические сети напряжение до 1000 вольт*:
 - вдоль воздушных линий электропередачи в виде участка земли, ограниченного параллельными прямыми, отстоящих от проекций крайних проводов на поверхность земли на 2 метра с каждой стороны;
 - вдоль подземных кабельных линий электропередачи в виде участка земли, ограниченного параллельными прямыми, отстоящих от крайних кабелей на 1 метр с каждой стороны.
3. *высоковольтные электрические сети* - от крайних проводов на расстоянии
 - для линий напряжением до 20 киловольт включительно.....10 метров
 - для линий напряжением до 35 киловольт включительно.....15 метров
 - для линий напряжением до 110 киловольт включительно.....20 метров
 - для линий напряжением до 154-220 киловольт включительно.....25 метров
 - для линий напряжением до 400 киловольт включительно.....30 метров
4. *железные дороги* - по 3,5 м. от оси железнодорожного полотна в обе стороны;
5. *широту санитарно-защитной полосы водопроводов, проходящих по застроенной территории, надлежит принимать от крайних водоводов*:
 - при прокладке в сухих грунтах – не менее 10 метров при диаметре до 1000 мм, не менее 20м при больших диаметрах;
 - в мокрых грунтах – не менее 50 метров независимо от диаметра.

Согласно части 5 статьи 15 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» под функциональным зонированием понимается дифференцированный режим особой охраны национальных парков, который устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Особый режим охраны – это система административно-правовых мер, запрещающих или предписывающих осуществление конкретных действий на территории, или предписывающих совершение определенных действий, закрепленных законодательством и зависящих от статуса особо охраняемой природной территории. На основании этого механизма, заповедники, национальные парки, иные особо охраняемые природные территории обеспечивают режим охраны, помимо Федерального закона, положением о территории, которое утверждается в установленном порядке и предусматривает установление дифференцированного режима охраны на территории путем ее функционального зонирования.

Ландшафтно–экологическое зонирование относится к специальным видам зонирования и предназначено для установления пригодности использования земель по хозяйственной ценности и соблюдению требований охраны природных ресурсов. Ландшафтно–экологическое зонирование представляет собой выделение зон и подзон, включающих ареалы земельных угодий, однородные в экологическом отношении и имеющие одинаковый природоохранный режим использования.

Использование ландшафтно–экологического подхода предполагает изучение земельных угодий как ландшафтных образований. Земельные угодья имеют различные свойства, которые определяются ландшафтными особенностями территории, и как природные образования представляют собой ландшафты. Ландшафты, представляющие собой различные по типу природные образования, имеют определенную морфологическую структуру в пространстве и во времени, характеризуются различными свойствами, выраженными в природно–ресурсном потенциале, то есть отличаются внутренне и внешне. Им присуще пространственное изменение и эволюционное развитие.

Критерии экологического зонирования

Оценка экологической ситуации на той или иной территории определяется на основании состояния пяти факторов: атмосферного воздуха, почвы, воды, геологической среды и растительности. Ранее использовали методы анализа химических проб той или иной местности. Однако у данного метода есть слишком много минусов: трудоемкость, дискретность выбора пробы и территории и потому небольшая достоверность. Космическая и аэрофотосъемка территории – новые методы мониторинга качества природоохранных мероприятий.

2.3. Оценка экологического состояния земель при выполнении ландшафтно-экологического зонирования территории

Оценка экологического состояния направлена на выявление сложившейся на данной территории экологической ситуации и оценку земли как природного комплекса, обладающего определенным природно-ресурсным потенциалом. Полученные данные оценки позволяют установить пригодность земель как природных и природно-антропогенных образований для выполнения социально-экономических функций. Объектом оценки являются агроландшафты или земли сельскохозяйственного назначения. Ландшафты-угодья представляют собой экосистемы, связанные по горизонтальным и вертикальным уровням информационно-, энерго- и массообменом. Данные экосистемы аккумулируют все поступающие вещества и интенсивно включают их в обменные

процессы. Оценка экологического состояния земель выполнялась в разрезе оценочных групп в два этапа:

1. оценка существующего природного экологического фона;
2. оценка антропогенного воздействия.

Ландшафтные системы различного ранга формируют определенный непрерывный ландшафтно-экологический фон. Он подчинен географическим закономерностям и антропогенным воздействиям. Антропогенные воздействия дискретно накладываются на этот фон. Оценка природного экологического фона отражает сложившееся исходное состояние природных особенностей рассматриваемой территории. Графическое отражение параметров антропогенного воздействия на территорию отражают в *схеме ландшафтно-экологического зонирования территории*.

Для анализа используются материалы почвенного, геоботанического, инженерно-геологического и других обследований. В соответствии с критериями оценки экологической обстановки территорий, в зависимости от видов степени интенсивности проявления негативных природных и антропогенных процессов экологическое состояние земель оценивается:

- как удовлетворительное (негативные природные и антропогенные процессы не проявляются);
- слабой экологической напряженности (негативные природные и антропогенные процессы проявляются в слабой степени);
- средней экологической напряженности (негативные природные и антропогенные процессы проявляются в средней степени);
- сильной экологической напряженности (негативные природные и антропогенные процессы проявляются в сильной степени);
- кризисное (негативные природные и антропогенные процессы проявляются в очень сильной степени, не позволяющей осуществлять хозяйственное использование земель);
- критическое (негативные природные и антропогенные процессы создают условия для возникновения экологических бедствий).

В основу анализа экологического состояния земель положен *метод сравнительного анализа*. На первом этапе оценивается состояние земель как ландшафтных образований, экологическое состояние которых во многом определяется стадией формирования ландшафтов. Выделяют *четыре основные стадии формирования ландшафтов-угодий*: интенсивного развития, переходная, зрелости, затухания, которые обуславливают различное протекание во времени и пространстве ландшафтообразовательных процессов: биологических, химических, физических, геофизических, геохимических и др. стадии формирования ландшафтов позволяют выявить естественные условия протекания природных процессов, явлений и тесно связаны с интенсивностью проявления негативных природных процессов: засоления, заболачивания, эрозии, суффозии и др. При оценке экологического состояния на первом этапе учитываются характер и степень проявления процессов, связанных со стадией формирования ландшафтов. На втором этапе оценки экологического состояния устанавливаются характер и интенсивность проявления негативных процессов, связанных с антропогенным воздействием. С позиций охраны природных территорий и здоровья населения наиболее значимыми зонами ограничения использования территории для осуществления градостроительной деятельности, обусловленными природно-экологическими и техногенными факторами, являются:

- Зоны (территории) природного комплекса Волго-Ахтубинской поймы;

- Водоохранная зона Волгоградского водохранилища, рек Дон, Хопер, Бузулук и других водотоков в пределах Волгоградской области;
- Прибрежно-защитная полоса Волгоградского водохранилища;
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения;
- Зона инженерно-геологических ограничений;
- Санитарно-защитные зоны предприятий;
- Зона шумового дискомфорта.

2.4. Варианты проектных предложений по режимам регулирования градостроительной деятельности в границах особо охраняемых природных территорий.

В целях обеспечения оптимальных условий для сохранения, рационального использования и развития территорий Природного комплекса на них устанавливаются особые режимы регулирования градостроительной деятельности (РРГД). Схема РРГД отражается в рамках проектирования и содержит расшифровку графического обозначения. Количество режимов ведения хозяйственной, градостроительной и любой иной деятельности индивидуально. В качестве примеров могут быть представленные ниже пять режимов регулирования.

Режим регулирования градостроительной деятельности №1 и №2 устанавливаются на существующих, т.е. природных и озелененных территориях природного комплекса, на которых сохраняется заданное функциональное назначение или сложившееся функциональное использование.

Режимы регулирования градостроительной деятельности №3 и №4 устанавливаются:

- на резервных территориях природного комплекса, подлежащих реорганизации в связи с их неудовлетворительным состоянием, не отвечающим целям и задачам ПК, как фактора оздоровления окружающей среды;
- на сильно нарушенных хозяйственной деятельностью участках территорий ПК;
- на участках с оформленной и утвержденной проектной документацией для жилищного и зеленого строительства.

Режим регулирования градостроительной деятельности №5 устанавливается на территориях охранных зон ландшафтов.

Режим регулирования градостроительной деятельности №1, не допускающий изменения ландшафта существующих природных объектов (в том числе парков, скверов, бульваров) кроме изменений связанных с восстановлением нарушенных природных объектов или их реконструкций.

Устанавливается:

- на территориях и участках занятых памятниками природы;
- на участках занятых особо ценными природными ландшафтами не имеющих статус особо охраняемых природных территорий (ложбины стока, поймы, болота, наиболее сохранившиеся типичные природные сообщества, места обитания редких или уязвимых в условиях города видов растений и животных);
- на предназначенных для прогулочного отдыха участках особо охраняемых природных территорий (прогулочная зона, учебно-экскурсионная зона);
- на территориях и участках садово-паркового искусства.

Режим регулирования градостроительной деятельности №2, разрешающий новое озеленение, реконструкцию существующего озеленения, благоустройству территорий и участков Природного комплекса, реконструкцию инженерных сетей пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых

для содержания и деятельности хозяйственных субъектов, не противоречащей заданному функциональному назначению территорий Природного комплекса.

Устанавливается:

- на озелененных территориях всех видов пользования: общего, ограниченного и специального, за исключением территорий памятников природы, на которых установлен режим регулирования градостроительной деятельности №1.
- на городских природных территориях, за исключением особо ценных ландшафтов, на которых установлен режим градостроительной деятельности №1;
- на природных территориях ограниченного пользования занятых учреждениями стационарного отдыха, дачами, лечебно-оздоровительными учреждениями;
- в рекреационных зонах требующих дополнительного благоустройства;
- на земельных участках сторонних пользователей, не подлежащих выводу с территории Природного комплекса, а также
- на участках технических зон существующих транспортных и инженерно-технических коммуникаций.

Предусматривает:

- природоохранные и другие мероприятия, направленные на сохранение и поддержание развития лесных и других природных сообществ;
- мероприятия, направленные на восстановление частично нарушенных элементов ландшафта;
- дополнительное озеленение;
- благоустройство территории;
- реконструкцию существующих зеленых насаждений, зданий, строений и сооружений;
- ограниченное новое строительство объектов паркостроения, необходимых для обеспечения функционирования и содержания территорий, обслуживания её посетителей, в строгом соответствии со статусом и функциональным назначением этой территории или участка в ее границах.

Режим регулирования градостроительной деятельности №3 предусматривает воссоздание утраченных природных или исторических ландшафтов, водоемов, лесных и других растительных сообществ, озелененных территорий.

Устанавливается:

- на экологически значимых участках резервных территорий природного комплекса (ложбины стока, овражно-балочные системы, элементы речных долин, переходные болота, выработанные карьеры и т.д.);
- на резервных территориях Природного комплекса расположенных промышленно-коммунальных зонах;
- на сильно нарушенных хозяйственной деятельностью участках в границах природных территорий.

Предусматривает комплекс природо-восстановительных, инженерно-технических и других мероприятий, включая:

- мероприятия по восстановлению естественного рельефа, рек и водоемов в естественных берегах;
- расчистку русел рек и водоемов;
- мероприятия по укреплению берегов рек и водоемов;
- мероприятия по закреплению склонов биологическими методами.
- мероприятия по рекультивации почв;
- мероприятия по восстановлению или созданию условий для самовосстановления пойменной и другой естественной растительности.

При необходимости допускается минимальное благоустройство реабилитируемых территорий.

Режим регулирования градостроительной деятельности №4, предусматривающий формирование новых парков, садов, бульваров, набережных и строительство объектов необходимых для содержания территорий и обслуживания посетителей.

Устанавливается:

- на резервных территориях Природного комплекса, расположенных в реконструируемых жилых кварталах и в районах нового жилищного строительства;
- на незавершенных объектах зеленого строительства.

Предусматривает:

- благоустройство территорий;
- комплекс мероприятий по созданию зеленых насаждений, газонов, цветников;
- новое строительство объектов парковой инфраструктуры;
- инженерное оборудование территории.

На резервных территориях Природного комплекса, отводимых под зеленое строительство, обеспечение озеленения должно быть не менее 70%. На участках реконструкции и перспективного жилищного строительства, обеспечение озеленения должно соответствовать действующим нормам СНиПа.

Режим регулирования градостроительной деятельности №5 устанавливается на сопредельных с охраняемыми природными территориями землях вдоль их границ в соответствии с рекомендациями, обеспечивающими необходимую для их нормального существования и функционирования площадь и в целях защиты природных территорий от влияния хозяйственной деятельности.

В пределах охранных зон ландшафтов запрещается размещение объектов нарушающих или искажающих охраняемые природные ландшафты, осуществляется строгий санитарно-гигиенический контроль.

Корректировка и уточнение предложенных режимов регулирования градостроительной деятельности осуществляется:

- при разработке проектов границ этих территорий;
- при разработке проектов планировки природных территорий, в составе которых проводятся их детальные исследования;
- по материалам инвентаризации природных сообществ, растительного и животного мира, обосновании организации особо охраняемых природных территорий, выполняемых в качестве самостоятельных.

При корректировке, в пределах отдельных территорий Природного комплекса, где установлен определенный режим регулирования градостроительной деятельности; в нем могут быть выделены участки с различными регламентами.

Предложения по реализации основных направлений и мероприятий по сохранению и развитию территорий Природного комплекса территории обычно рассматриваются возможности корректировки действующих регламентов.

3. Состав курсовой работы

Курсовая работа должна быть выполнена в соответствии с ГОСТ 21.501-93 «Система проектной документации для строительства. Правила выполнения архитектурно-строительных рабочих чертежей» форматом А3 и имеет следующий состав:

1. Ситуационная схема административного округа в структуре расселения с указанием схемы размещения участка исследования. Масштаб в соответствии с

ГОСТ;

2. Генплан административного округа или его части с указанием актуальной ссылки на сайт муниципального района. Масштаб в соответствии с ГОСТ. Авторская фото фиксация объекта исследования с указанием на генплане точек фото фиксации объекта (рекомендуемая позиция аналитической части исследования);
3. Существующая схема градостроительного зонирования с указанием режимов разрешенной градостроительной деятельности: режимы указываются в табличной форме со ссылкой на первоисточник. Указывается наличие зон с особыми режимами градостроительного зонирования. Масштаб в соответствии с ГОСТ;
4. Обоснование целей и задач **научного** исследования территории, а также перечень авторских критериев для проведения зонирования выбранной территории. Возможны ссылки на аналоги в выбранной научной сфере градостроительного зонирования на стыке междисциплинарных исследований. (Критерии уточняются с научным руководителем слушателя курса дисциплины).
5. Схема градостроительного зонирования (проектное предложение) с авторской концепцией развития территории исходя из целей научного исследования. Масштаб в соответствии с ГОСТ;

Сопроводительный текст должен иметь логику рассуждения на поставленную тему, обязательны выводы, и представленные аргументы в качестве доказательной базы по представленному материалу вне зависимости от отношения автора к источникам.

Пояснительная записка к курсовой работе должна содержать сопроводительную информацию в соответствии с последовательностью представленной графической части: таблицы (аналитические- заимствованные из первоисточников с обязательными ссылками и их указанием, а также выводы и их обоснование). Объем пояснительной записки не должен превышать 30 листов формата А4 с односторонней печатью. Пояснительная записка должна быть оформлена по ГОСТ 7.1-2003 и ГОСТ 7.32-2001. В состав информационно – графических сведений и данных в *обязательном порядке* входят (Прил. Рис.1-9):

1. Схема размещения участка (объекта) на территории города (без масштаба).
2. Ситуационный план М 1:25000.
3. Фрагмент картографического фона города с границами территорий, обеспеченных утвержденной градостроительной документацией, М 1:10000.
4. Фрагмент карты линий градостроительного регулирования, разработанный в М 1:10000 (увеличен до М 1:5000), с листом условных обозначений.
5. Фрагмент функционального зонирования города, М 1:2000
6. Фрагмент цифрового кадастрового плана, М 1:2000.

В состав информационно – графических сведений и данных могут входить:

1. Фрагмент схемы природного комплекса города, разработанный в М 1:2000 (уменьшен до М 1:5000).
2. Фрагмент схемы территориально-экономического зонирования города, М 1:5000.
3. Фрагмент строительного зонирования города, М 1:2000.
4. Фрагмент ландшафтного зонирования города, М 1:2000.
5. Фрагмент схемы зон строгого регулирования застройки, регулирования застройки, охраняемого ландшафта, охраняемого культурного слоя города, М 1:5000.
6. Фрагмент схемы охранных зон памятников истории, культуры и заповедных территорий города, М 1:5000.
7. Фрагмент плана историко-архитектурного обследования, М 1:5000.

8. Фрагмент карты влияния инженерно-геологических процессов на строительство и эксплуатацию зданий и сооружений на территории города, разработанный в М 1:25000 (увеличен до М 1:2000).
9. Фрагмент плана размещения инженерных магистральных сетей и сооружений на территории города, М 1:2000.
10. Фрагмент топографического плана с границами участков, контурами зданий и сооружений, нанесенными в соответствии с ранее выпущенной исходно-разрешительной документацией, М 1:2000.
11. Фрагмент топографического плана с границами участков, на которые оформлены земельно-правовые отношения, М 1:2000.

4. Основные термины и определения

В Правилах землепользования и застройки используются следующие основные понятия:

водные объекты общего пользования - поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являющиеся общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации;

водоохранная зона - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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;

градостроительная документация – комплекс документов: - о градостроительном планировании развития территории города: генеральный план города, проект черты города и др.; а также - о застройке территории города: проекты планировки, проекты межевания;

градостроительная подготовка территорий с выделением для образования земельных участков (градостроительная подготовка территорий) - осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории деятельность по выделению для образования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель и предоставления образованных земельных участков (в том числе выделенных и образованных в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, в границах территорий, в отношении которых подготавливаются решения о развитии застроенных территорий) в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также для образования земельных участков из состава государственных или муниципальных земель в целях обеспечения перехода прав общей долевой собственности на образованные земельные участки многоквартирных домов собственникам помещений в таких домах;

градостроительная подготовка для обеспечения реконструкции объекта на ранее образованном и предоставленном (приобретённом) земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) - осуществляемая по

заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства;

градостроительное зонирование - зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительный регламент - устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны 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 и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

границы зон охраны объекта культурного наследия – линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков;

зоны охраны объектов культурного наследия (устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории):

охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города Калининграда;

историческим поселением является городское поселение, в границах территории которого расположены объекты культурного наследия: памятники, ансамбли, достопримечательные места, а также иные культурные ценности, созданные в прошлом, представляющие собой археологическую, историческую, архитектурную, градостроительную, эстетическую, научную или социально-культурную ценность, имеющие важное значение для сохранения самобытности народов Российской Федерации, их вклада в мировую цивилизацию;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) - объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры;

памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, колокольни, часовни, костелы, кирхи, мечети, буддистские храмы, пагоды, синагоги,

молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее - объекты археологического наследия);

ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

достопримечательные места - творения, созданные человеком, или сов местные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов;

объекты недвижимого имущества (недвижимость) – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства:

основные виды разрешённого использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны;

предмет охраны исторического наследия - все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты.

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

проект зон охраны объектов культурного наследия – документация в текстовой форме и в виде карт (схем), содержащая описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон. Проект зон охраны объекта культурного наследия подлежит в установленном порядке государственной историко-культурной экспертизе в целях определения его соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия. Положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы является основанием для утверждения границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

процент застройки земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

публичный сервитут - право ограниченного пользования земельными участками, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Калининградской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

резервирование территорий - деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для государственных и общественных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование, для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных и общественных нужд.

разрешенное использование недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

санитарно-защитная зона – территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека;

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Для собственника недвижимого имущества, в отношении которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

сохранение объекта культурного наследия – направленные на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия ремонтно-реставрационные работы, в том числе, консервация объекта культурного наследия, ремонт памятника, реставрация памятника или ансамбля, приспособление объекта культурного наследия для современного использования, а также научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научно-техническое руководство, технический и авторский надзор;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальное планирование - планирование развития территорий поселения административного района, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

условно разрешённые виды использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Части III настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определённом статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьёй 28 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

Список обязательной литературы:

1. Владимиров В.В., Саваренская Т.Ф., Смоляр И.М. Градостроительство как система научных знаний. Под редакцией И.М. Смоляра. – М.: УРСС, 1999.
2. Юшкова, Наталия Геннадиевна. Современные проблемы теории градостроительства : учеб. пособие для вузов по направлению "Архитектура" / Н. Г. Юшкова ; Федер. агентство по образованию, Волгогр. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Волгоград : Изд-во ВолгГАСУ, 2008. - 201, [1] с.

Список нормативной и дополнительной литературы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 16.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
3. СНИП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. М., 1989.
4. СНИП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации. - М., 2002.
5. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗРАБОТКЕ СХЕМ ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДОВ. МДС 30-1.99" (УТВ. ПРОТОКОЛОМ ГОССТРОЯ РФ ОТ 10.06.99 N 01-НС-15/7)
6. Федеральный закон от 2 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» // СЗ РФ. 2002. № 26. Ст. 2519. Российская газета. № 116-117, 29.06.2002, действ. ред. СПС Консультант Плюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/ (дата обращения: 04.08.2017).
7. Постановление Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» // СЗ РФ. 2008. № 18. Ст. 2053.
8. Курашов Ю.Ю., Бердюгина Ю.М. Разработка критериев статуса культурного наследия. Часть 2/ КиберЛенинка: <https://cyberleninka.ru/article/n/zony-ohrany-obektov-kulturnogo-naslediya-v-sovremennom-zakonodatelstve-chast-2>. Дата обращения 12.08.2017

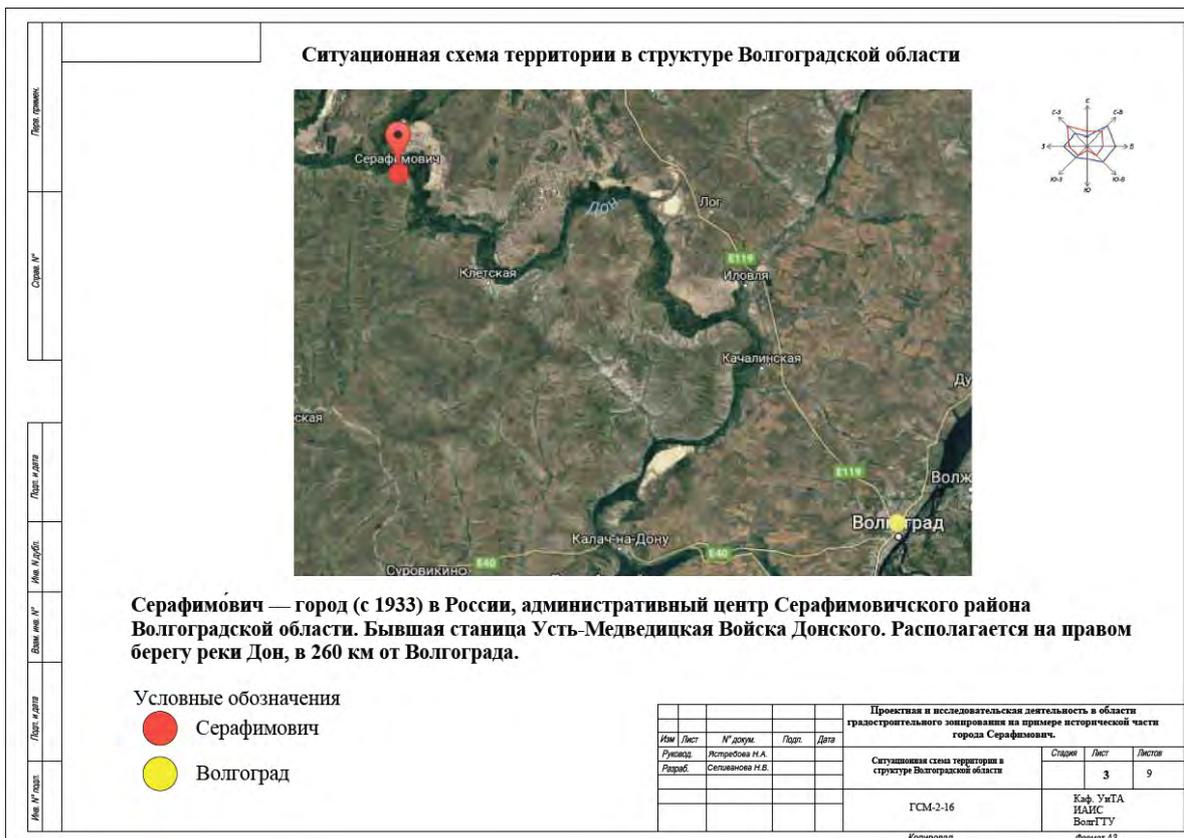


Рис.3. Ситуационная схема.



Рис.4. Генплан или аэрофотосъемка местности с нанесением границ генплана поселения.

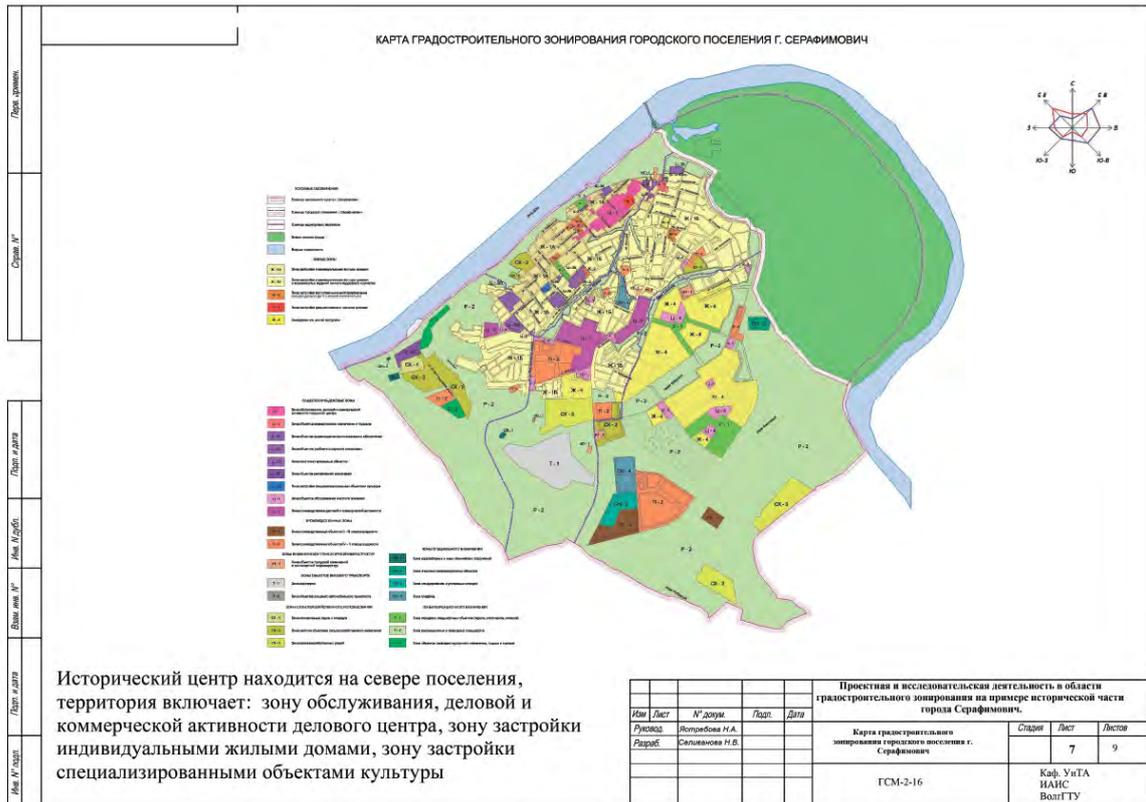


Рис.5. Схема градостроительного зонирования поселения.

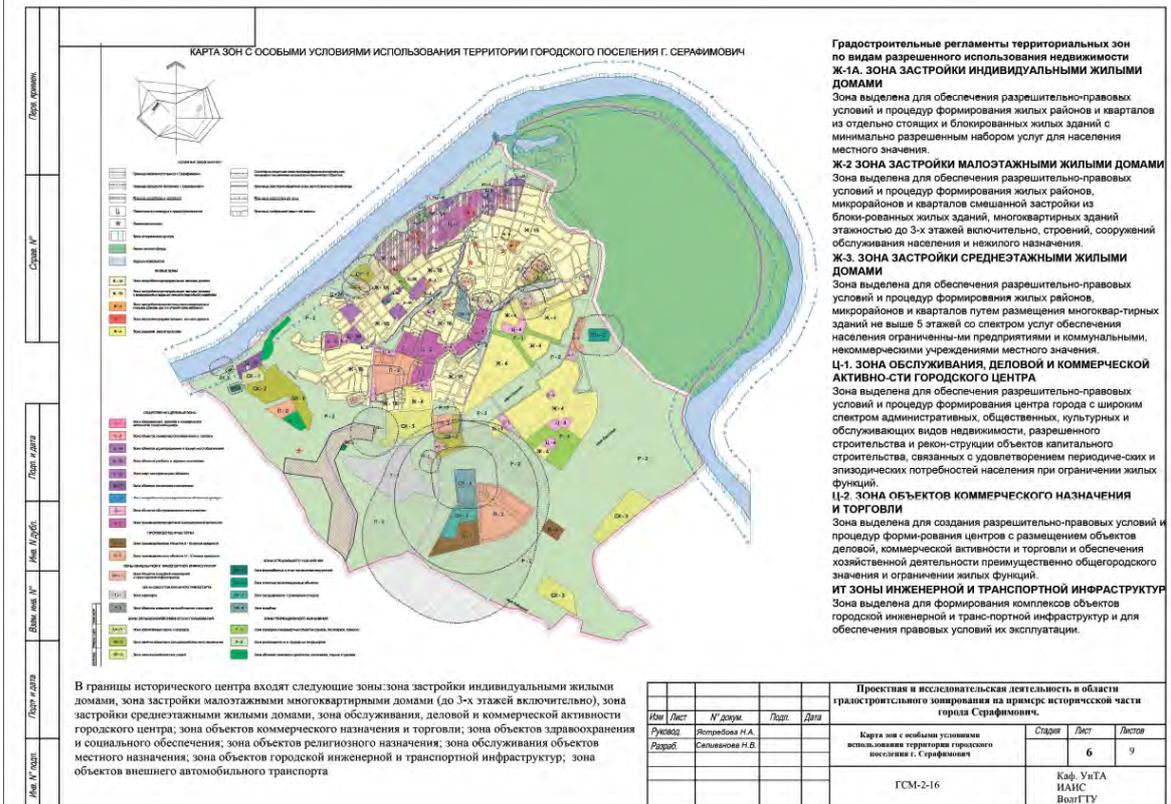


Рис.6. Схема поселения с нанесением существующего кадастрового плана и соответствующих территориальных зон



Рис.7. Авторская схема градостроительного зонирования поселения исходя из выбранных критериев оценки территории.



Рис.8. Схема, уточняющая режимы градостроительного регламента на территории исторического центра поселения.

