


ОСНОВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И ПЛАНИРОВКА НАСЕЛЁННЫХ МЕСТ


Градостроительная деятельность (градостроительство)

- 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, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий.

Сущность, или конечная цель градостроительной деятельности – обеспечение благоприятных условий проживания населения на той или иной территории.



Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.



К **объектам** градостроительной деятельности относятся:

- территория Российской Федерации, части территории Российской Федерации;
- территории субъектов Российской Федерации, части территорий субъектов Российской Федерации;
- территории поселений, части территорий поселений;
- территории других муниципальных образований, части их территорий;
- населенные пункты и их элементы,
- объекты недвижимости и их комплексы в границах поселений и на межселенных территориях.




Предметом градостроительной деятельности являются:

- регулирование использования и застройки отдельных земельных участков, территорий населённых пунктов и поселений, территорий других муниципальных образований, территорий субъектов РФ, территории РФ;


- планирование развития этих территорий и земельных участков;

- проектирование застройки городских и сельских поселений и населённых пунктов, имущественных комплексов.



Пространственную и земельно-ресурсную основу городских и сельских поселений составляют территории в пределах установленных границ городских и сельских поселений, а также все, что находится над и под поверхностью указанных территорий.

Подземное и воздушное пространства в пределах установленных границ городских и сельских поселений находятся в ведении органов местного самоуправления, за некоторыми исключениями




Основу построения и развития пространственной структуры поселения, населённого пункта, обеспечивающей устойчивое развитие территорий, составляют следующие виды планирования, являющиеся основой для разработки градостроительной документации:

- территориальное планирование,
- градостроительное зонирование,
- планировка территории.

Территориальное планирование подразумевает планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон с особыми условиями использования территорий, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, включая инженерную, транспортную и социальную инфраструктуры.

Функциональной зоной считается территория города, для которой документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.


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



Градостроительное зонирование является видом градостроительной деятельности, при котором осуществляется правовое зонирование территорий муниципальных образований, то есть, определение территориальных зон и установление градостроительных регламентов.


Документом градостроительного зонирования являются **Правила землепользования и застройки**. В нём устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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



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,
- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,
- а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.



Планировка территории, как вид градостроительной деятельности, осуществляется в целях:

- обеспечения устойчивого развития территорий,
- выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов),
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства,
- границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.


Нормы, регулирующие отношения в области градостроительной деятельности, содержатся в Градостроительном, Земельном, Лесном, Водном кодексах; Федеральных законах РФ «Об охране окружающей среды», «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «Об особо охраняемых природных территориях» и других актах, а также в принимаемых в соответствии с ними иных нормативных правовых актах Российской Федерации, таких как Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2016), других сводах правил, региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, строительных нормах и правилах, санитарных правилах и нормах, государственных стандартах, технических регламентах.



Расселение – исторически складывающаяся пространственная форма организации жизни общества, процесс распределения населения по территории путём развития существующих и образования новых населённых пунктов, а также сложившаяся в результате этого процесса либо проектируемая сеть населённых мест.

Характер расселения всегда обусловлен природными факторами. Поэтому расселение – одна из наиболее важных пространственных форм взаимодействия общества и природы.


Расселение — естественно-исторический процесс. Если дана известная степень развития производительной силы, то всегда требуется и определённое пространство, определённым образом организованное.



Расселение, понимаемое как совокупность территориально распределенных населённых мест и населения, в ходе исторического развития ремесел, торговли, сухопутных и водных транспортных путей, колонизации новых земель стихийно складывалось как «система расселения».

Система расселения - территориальное сочетание населённых мест, между которыми существует более или менее четкое распределение функций (взаимный обмен функциями), а также производственные и социальные связи. Наиболее типичные системы расселения линейная, агломерационная, равномерная.

Элементами систем расселения считаются населенные пункты и локальные их группы.



Вид расселения определяется особенностями структуры экономической базы и величиной населённых мест. На территории России исторически сложилось два вида расселения: городское и сельское.

Городское расселение представлено сетью городов и поселков городского типа, различных по численности населения.

Сельское расселение формируется структурой сельских населённых мест, состоящих на региональном уровне из сел, деревень, сельских поселков, выселок, починок, станиц, кишлаков, аулов и других.

Форма расселения – плотностью (густотой) сети поселений, особенностями их взаимного размещения в пределах определённой территории, а также уровнем развития разного рода функциональных связей между ними.

Автономная форма расселения возникает при значительной удалённости населённых мест друг от друга и их слабой связанности транспортными коммуникациями, когда населённые пункты в таких условиях существуют и развиваются относительно изолированно, вне устойчивого поля систематических интегративных межселенных функциональных связей. Автономную форму расселения образует редкая сеть населённых мест.

Групповая форма расселения характеризуется тесными устойчивыми связями соседних населённых мест в сфере производства, труда, культурно-бытового обслуживания и отдыха населения, а также большим влиянием интегративного фактора на их существование и дальнейшее развитие.

Признаки классификации	Типы городов	
	Города и посёлки городского типа	
Численность населения	Крупнейшие	свыше 1 млн. чел.
	Крупные	от 500 тыс до 1 млн. чел.
		от 250 тыс. до 500 тыс. чел.
	Большие	от 100 до 250 тыс. чел.
	Средние	от 50 до 100 тыс. чел.
	Малые и ПГТ	от 20 до 50 тыс. чел.
от 10 до 20 тыс. чел. до 10 тыс. чел.		
Административное значение	Столичные города республик Адм. центры краёв, областей, округов и районов Города республиканского, краевого, областного и окружного подчинения	
Роль в системе расселения	Центры системы расселения Подцентры системы расселения (ведущие и второстепенные)	
Народнохозяйственный профиль (преобладающая наркохозяйственная функция)	Монофункциональ-ные (моногорода)	Промышленные
		Транспортные
		Курортные
		Административные
		Исторические (туристические)
		Научные
		И т. д.
Природные условия	Многофункциональные	
	Города средней полосы	
	Северные города	
	Южные города	
	Расположенные в экстремальных природных условиях	

Признаки классификации	Типы сельских населённых пунктов	
Численность населения	Крупные	свыше 5 тыс. чел
		от 3 до 5 тыс. чел.
	Большие	от 1 до 3 тыс. чел.
	Средние	от 200 чел. до 1 тыс. чел.
	Малые	от 50 чел. до 200 чел. менее 50 чел.
Административное значение	Адм. центры муниципальных районов Адм. центры сельских поселений Прочие сельские населённые пункты	
Роль в системе расселения	Центры системы расселения Подцентры системы расселения (ведущие и второстепенные)	
Народнохозяйственный профиль (преобладающая народнохозяйственная функция)	Монофункциональные	Аграрные
		Лесохозяйственные
		Транспортные
		Рекреационные
		Исторические (туристские)
		И т. д.
Природные условия	Многофункциональные	
	Сельские населённые пункты средней полосы Северные сельские населённые пункты	
	Южные сельские населённые пункты	
	Расположенные в экстремальных природных условиях	

Схемы территориального планирования РФ разрабатываются в следующих областях:

- **федеральный транспорт (железнодорожный, воздушный, морской, внутренний водный, трубопроводный транспорт), автомобильные дороги федерального значения;**
- **оборона страны и безопасность государства;**
- **энергетика;**
- **высшее образование;**
- **здравоохранение.**
- **в иных областях могут разрабатываться на основании нормативных правовых актов Президента РФ или нормативных правовых актов Правительства РФ**

Содержат:

Положения о территориальном планировании.

В них указываются сведения:

- о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов федерального значения,
- их основные характеристики,
- их местоположение (указываются наименования муниципального района, поселения, городского округа, населенного пункта), а также
- характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

Карты планируемого размещения объектов федерального значения

На картах отображаются:

- планируемые для размещения объекты федерального значения в соответствующих областях

Материалы по обоснованию схем территориального планирования РФ

в текстовой форме содержат:

- 1) сведения о стратегиях (программах) развития отдельных отраслей экономики, приоритетных национальных проектах, межгосударственных программах (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов федерального значения;
- 2) обоснование выбранного варианта размещения объектов федерального значения на основе анализа использования соответствующей территории, возможных направлений ее развития и прогнозируемых ограничений ее использования;
- 3) оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов федерального значения на комплексное развитие соответствующей территории.

в виде карт отображают:

1) местоположение существующих и строящихся объектов федерального значения в соответствующей области;

2) границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, на территориях которых планируется размещение объектов федерального значения в соответствующей области;

3) объекты капитального строительства, иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов федерального значения, в том числе:

а) планируемые для размещения объекты регионального значения, объекты местного значения в соответствии с документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования муниципальных образований;

б) особые экономические зоны;


в) особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;

г) территории объектов культурного наследия;

д) зоны с особыми условиями использования территорий;

е) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

ж) иные объекты, иные территории и (или) зоны.




Схемы территориального планирования субъектов РФ содержат положения о территориальном планировании и карты планируемого размещения объектов регионального значения, относящихся к следующим областям:

- 1) транспорт (железнодорожный, водный, воздушный транспорт), автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения;**
- 2) предупреждение чрезвычайных ситуаций межмуниципального и регионального характера, стихийных бедствий, эпидемий и ликвидация их последствий;**
- 3) образование;**
- 4) здравоохранение;**
- 5) физическая культура и спорт;**
- 6) иные области в соответствии с полномочиями субъектов Российской Федерации.**

В положениях о территориальном планировании,
указываются сведения:

- о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов регионального значения,
- их основные характеристики,
- их местоположение (указываются наименования муниципального района, поселения, городского округа, населенного пункта), а также
- характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов.

На картах планируемого размещения объектов регионального значения отображаются планируемые для размещения объекты регионального значения.



Материалы по обоснованию схем территориального планирования субъектов РФ

в текстовой форме содержат:

1) сведения о программах социально-экономического развития субъектов Российской Федерации (при их наличии), для реализации которых осуществляется создание объектов регионального значения;

2) обоснование выбранного варианта размещения объектов регионального значения на основе анализа использования соответствующей территории, возможных направлений ее развития и прогнозируемых ограничений ее использования;

3) оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов регионального значения на комплексное развитие соответствующей территории.

На картах отображаются:

1) границы муниципальных образований - городских округов, муниципальных районов, поселений;

2) объекты капитального строительства, иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов регионального значения, в том числе:

а) планируемые для размещения объекты федерального, регионального и местного значения в соответствии с документами территориального планирования РФ, субъектов РФ, муниципальных образований;

б) особые экономические зоны;

в) особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;

г) территории объектов культурного наследия, исторических поселений федерального и регионального значения;

д) зоны с особыми условиями использования территорий;

е) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

ж) иные объекты, иные территории и (или) зоны.



Схема территориального планирования муниципального района содержит:

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

Положение о территориальном планировании включает в себя:

- сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения муниципального района, их основные характеристики, их местоположение (указываются наименования поселения, межселенной территории, населенного пункта), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;
- параметры функциональных зон, установленных на межселенных территориях, в случае, если на межселенных территориях планируется размещение объектов федерального значения, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов), а также сведения о планируемых для размещения в указанных зонах объектах федерального, регионального, местного значения.

На картах отображаются:

1) планируемые для размещения объекты местного значения муниципального района, относящиеся к следующим областям:

- а) электро- и газоснабжение поселений;**
- б) автомобильные дороги местного значения вне границ населенных пунктов в границах муниципального района;**
- в) образование;**
- г) здравоохранение;**
- д) физическая культура и массовый спорт;**
- е) утилизация и переработка бытовых и промышленных отходов;**
- ж) иные области в связи с решением вопросов местного значения муниципального района;**

2) границы населенных пунктов (в том числе границы образуемых населенных пунктов), расположенных на межселенных территориях;

3) границы и описание функциональных зон, установленных на межселенных территориях, с указанием планируемых для размещения в этих зонах объектов федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов) и (или) местоположения линейных объектов федерального, регионального, местного значения.

Материалы по обоснованию в текстовой форме содержат:

- 1) сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования (при их наличии);
- 2) обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения муниципального района;
- 3) оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения муниципального района на комплексное развитие соответствующей территории;
- 4) утвержденные документами территориального планирования РФ, субъекта РФ сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на межселенных территориях объектов федерального, регионального значения, их основные характеристики; местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования, обоснование выбранного варианта размещения объектов федерального, регионального значения на основе анализа использования этих территорий, возможных направлений их развития и прогнозируемых ограничений их использования;
- 5) перечень земельных участков, расположенных на межселенных территориях и включаемых в границы населенных пунктов или исключаемых из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования;
- 6) перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера на межселенных территориях в случае, если на межселенных территориях планируется размещение объектов федерального, регионального, местного значения.

Материалы по обоснованию в виде карт отображают:

- 1) границы поселений, входящих в состав муниципального района;
- 2) границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального района;
- 3) объекты капитального строительства, иные объекты, территории, зоны, которые оказали влияние на определение планируемого размещения объектов местного значения муниципального района, федерального и регионального значения, в том числе:
 - а) планируемые для размещения объекты федерального, регионального значения в соответствии с документами территориального планирования РФ, субъекта РФ;
 - б) особые экономические зоны;
 - в) особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;
 - г) территории объектов культурного наследия;
 - д) зоны с особыми условиями использования территорий;
 - е) территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
 - ж) иные объекты, иные территории и (или) зоны.

Генеральный план поселения, городского округа – документ территориального планирования, определяющий стратегию градостроительного развития поселения, городского округа, направления и границы развития территорий поселений, городских округов, зонирование территорий, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

Генпланы разрабатываются с учётом положений утвержденной градостроительной документации РФ и субъекта РФ, а также схем территориального планирования муниципальных районов.

Целью разработки генерального плана является создание инструмента управления развитием территории поселения, городского округа в соответствии с федеральным и субъекта РФ законодательством.

Генеральный план содержит:

1) положение о территориальном планировании, которое включает в себя:

- сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение (для объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, указываются функциональные зоны), а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов;

- параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения, за исключением линейных объектов.

2) карту планируемого размещения объектов местного значения

поселения или городского округа, относящиеся к следующим областям:

- а) электро-, тепло-, газо- и водоснабжение населения, водоотведение;**
- б) автомобильные дороги местного значения;**
- в) физическая культура и массовый спорт, образование, здравоохранение, обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов в случае подготовки генерального плана городского округа;**
- г) иные области в связи с решением вопросов местного значения поселения, городского округа.**

3) карту границ населенных пунктов (в том числе границ образуемых населенных пунктов), входящих в состав поселения или городского округа. графическое описание местоположения границ населенных пунктов, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН.

4) карту функциональных зон поселения или городского округа, на которой нанесены границы и описание функциональных зон с указанием планируемых для размещения в них объектов федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов) и местоположения линейных объектов федерального, регионального, местного значения.

Материалы по обоснованию в текстовой форме содержат:

- сведения о планах и программах комплексного социально-экономического развития муниципального образования;
- обоснование выбранного варианта размещения объектов местного значения поселения, городского округа;
- оценку возможного влияния планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа на комплексное развитие этих территорий;
- утвержденные документами территориального планирования РФ, субъекта РФ, муниципального района сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения на территориях поселения, городского округа объектов федерального, регионального, местного значения муниципального района, их основные характеристики, местоположение, характеристики зон с особыми условиями использования территорий;
- перечень и характеристику основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования;
- сведения об утвержденных предметах охраны и границах территорий исторических поселений федерального и регионального значения.

Материалы по обоснованию генерального плана в виде карт

отображают:

- границы поселения, городского округа, существующих населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа;
- местоположение существующих и строящихся объектов местного значения поселения, городского округа;
- особые экономические зоны;
- особо охраняемые природные территории федерального, регионального, местного значения;
- территории объектов культурного наследия, исторических поселений федерального и регионального значения, границы которых утверждены в соответствии с законодательством;
- зоны с особыми условиями использования территорий;
- территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- границы лесничеств, лесопарков;
- иные объекты, иные территории и (или) зоны, которые оказали влияние на установление функциональных зон и (или) планируемое размещение объектов местного значения поселения, городского округа или объектов федерального, регионального, местного значения муниципального района.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

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

Правила землепользования и застройки включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;**
- 2) карту градостроительного зонирования;**
- 3) градостроительные регламенты.**

На карте градостроительного зонирования:

а) устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

б) в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального и регионального значения.

в) в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности.

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;**
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;**
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;**
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.**

Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Виды территориальных зон

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

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются **виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Планировка территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях:

- ▶ обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры,
- ▶ установления границ земельных участков,
- ▶ установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства,
- ▶ определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Видами документации по планировке территории являются:

- ▶ - проект планировки территории;
- ▶ - проект межевания территории.

Проект планировки территории

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для:

- выделения элементов планировочной структуры,**
- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры,**
- установления зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.**

Проект планировки территории состоит из

- основной части, которая подлежит утверждению, и**
- материалов по ее обоснованию.**

Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории,

на которых отображаются:

а) красные линии,

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры,

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории:

- плотности и параметрах застройки территории,


- о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан,

- о характеристиках объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур,

Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

- 1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа,**
с отображением границ элементов планировочной структуры;
- 2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном программой инженерных изысканий;**
- 3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;**
- 4) схему организации движения транспорта и пешеходов, схему организации улично-дорожной сети;**
- 5) схему границ территорий объектов культурного наследия;**
- 6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;**



7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального и местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории;

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории,

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

Проект межевания территории

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования,;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов;

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

На чертежах проекта межевания территории отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;**
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;**
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;**
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;**
- 5) границы публичных сервитутов.**

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;**
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;**
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;**
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;**
- 5) границы территорий объектов культурного наследия;**
- 6) границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.**

Транспортно-планировочная организация населённого пункта

Улично-дорожная сеть — система, объединяющая населённый пункт в целостный функционально-планировочный комплекс. Она состоит из

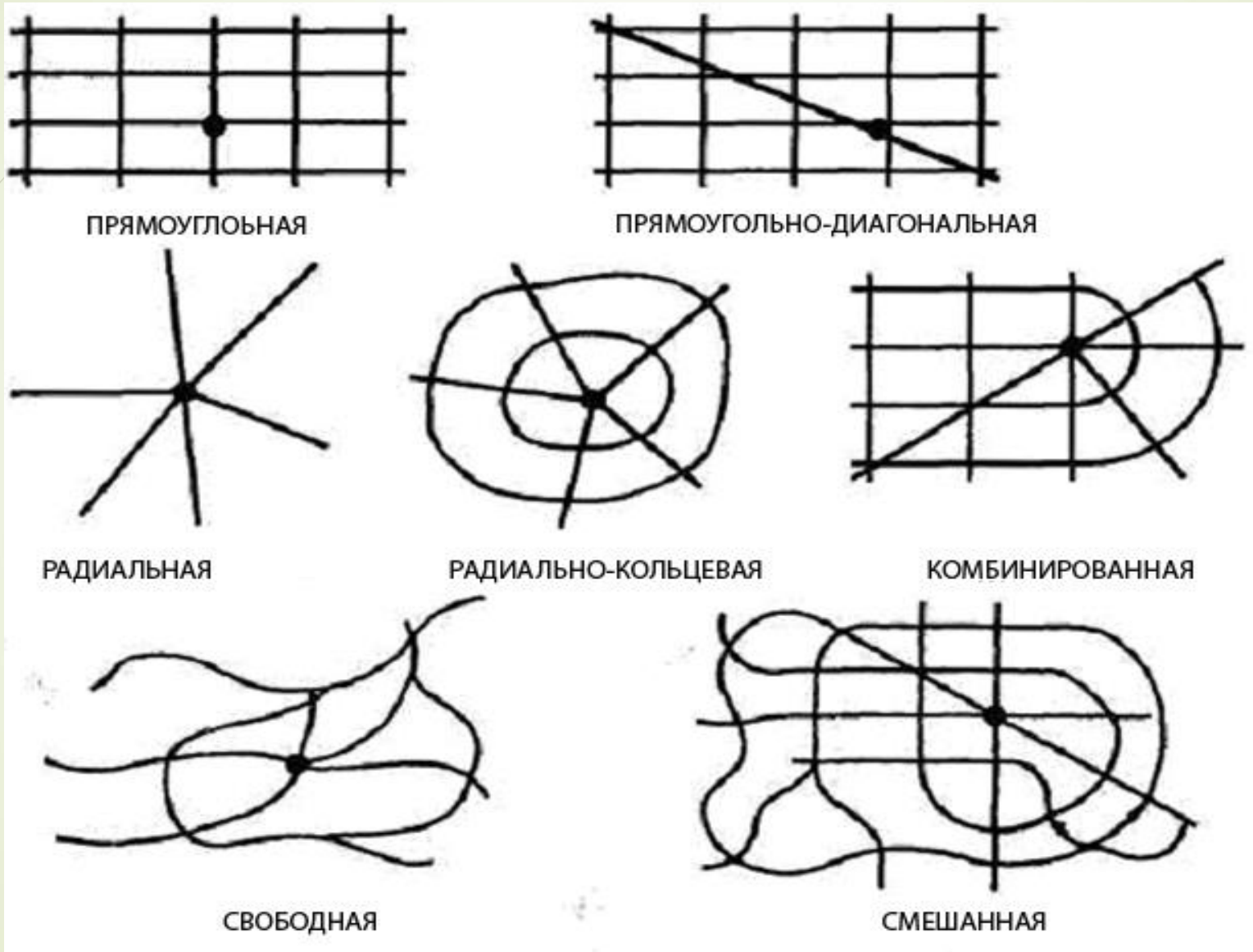
- низовой сети — подъездов к домам, проездов и жилых улиц, имеющих местное значение, и
- системы магистральных улиц и дорог, связывающих жилые районы с центром города, с местами приложения труда, вокзалами, городскими и районными стадионами и парками, специализированными центрами обслуживания, друг с другом.

Система магистральных улиц и дорог — каркас транспортно-планировочной организации города.

Улицы и дороги населённых пунктов

Городских	Сельских
Магистральные городские дороги	Основные улицы
Магистральные улицы общегородского значения	Местные улицы
Магистральные улицы районного значения	Местные дороги
Улицы и дороги местного значения	Проезды
Пешеходные улицы и площади	

Формы начертания уличной сети



Учреждения и предприятия общественного обслуживания

Систему учреждений административно-хозяйственного и культурно-бытового обслуживания населения составляют детские дошкольные учреждения, школы, библиотеки, театры, клубы, поликлиники, больницы, магазины и многие другие объекты.

В основу **организации системы обслуживания** чаще всего положен **принцип ступенчатости: пользователь идёт за услугой**, в соответствии с которым все учреждения обслуживания подразделяются на три ступени: учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Более совершенной организацией обслуживания является система обслуживания, построенная по **функционально-пространственному принципу: услуга идёт к пользователю**. То есть, принцип максимального приближения обслуживания к местам проживания, который достигается, с одной стороны, максимальной концентрацией основных видов обслуживания в помещениях рядом с жилой застройкой, с другой стороны, развитие систем доставки товаров и услуг непосредственно по месту жительства.


Система культурно-бытового обслуживания состоит из сетей обслуживания, подразделяющихся по специализации и значению в жизни города

По специализации:

- а) сеть административно-хозяйственных и общественных учреждений;
- б) сеть культурно-просветительных учреждений;
- в) сеть учебных заведений;
- г) сеть детских учреждений;
- д) сеть физкультурных учреждений и сооружений;
- е) сеть учреждений здравоохранения;
- ж) сеть учреждений и предприятий общественного питания и торговли;
- з) сеть предприятий коммунально-бытового обслуживания.

По значению в жизни города:

- а) учреждения общегородские: административные и законодательные, театры, музеи, центральные библиотеки, центральные универмаги и т. п.;
- б) районные (в больших городах, имеющих несколько жилых районов): кинотеатры, районные библиотеки, поликлиники, бани, прачечные и т. д.;
- в) квартальные и микрорайонные: детские дошкольные, школы, продовольственные магазины, микрорайонные физкультурные залы.



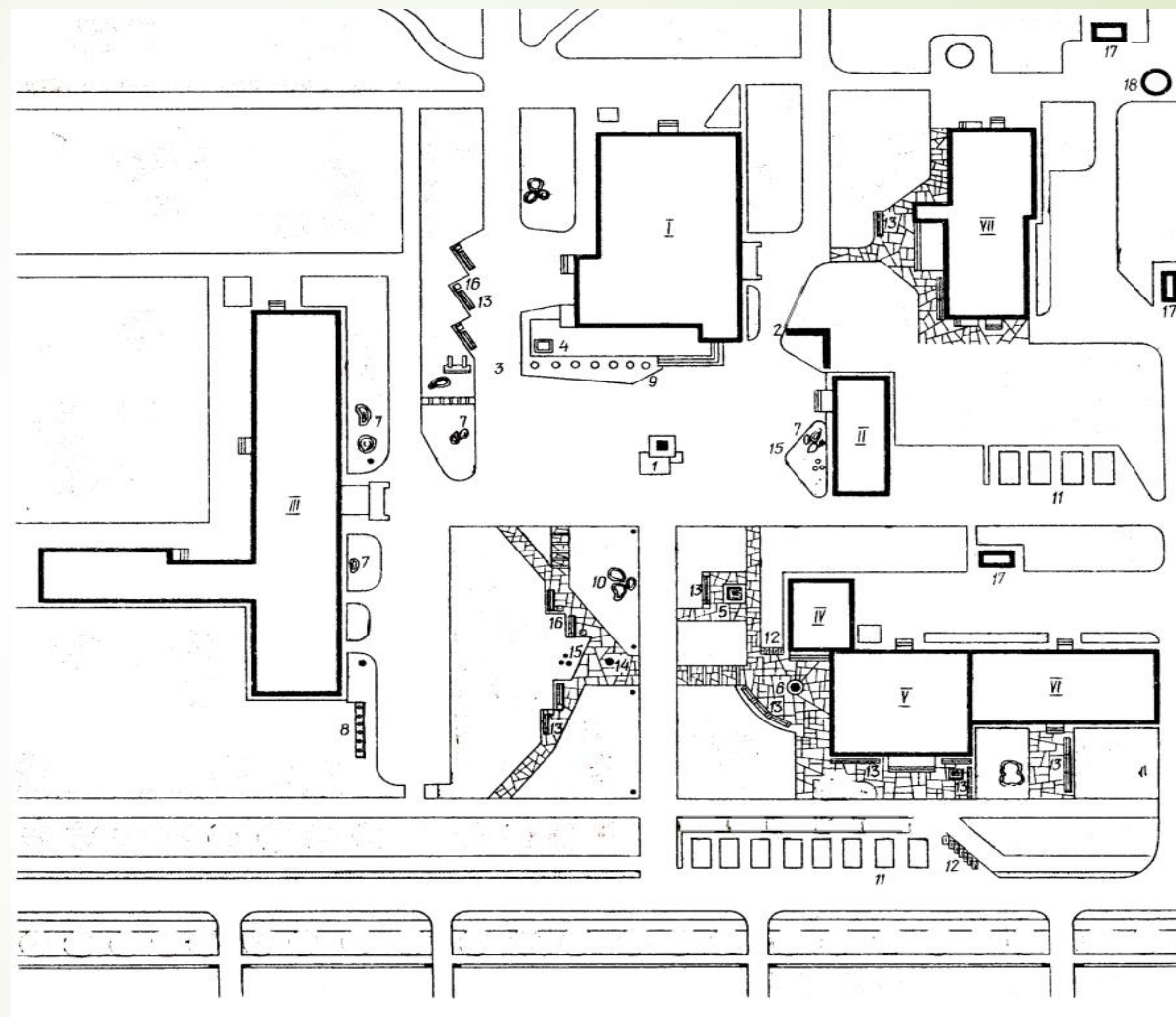
Общественные здания, входящие в систему культурно-бытового обслуживания, как правило объединяются в единую планировочную и архитектурно-пространственную систему взаимосвязанных общественных центров, в которых население города, посёлка, села может удовлетворить многообразные культурные и бытовые потребности.

В этой системе главное место занимает общественный центр города, населённого пункта.

Общественный центр населенного пункта

I – дом культуры (клуб); II – административное учреждение; III - общеобразовательная школа; IV – комбинат бытового обслуживания; V – торговое учреждение; VI – предприятие общественного питания; VII – гостиница.

1 - памятник; 2 -Доска почёта; 3 - вход в парк; 4 – рекламная тумба; 5 и 6 – декоративные бассейны; 7 – альпинарий; 8 – флагштоки; 9 и 10 - декоративные вазы; 11 – парковка; 12 - велосипедная стоянка; 13 – скамья; 14 – фонтанчик для питья; 15 – декоративный светильник; 16 – урна для мусора; 17 – площадка для мусоросборников; 18 – пожарный резервуар.



Простейший тип компактного общественного центра населённого пункта

Жилая зона

В состав жилых зон включаются:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (девять этажей и более);**
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от пяти до восьми этажей, включая мансардный);**
- зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (до четырех этажей, включая мансардный);**
- зона застройки блокированными жилыми домами;**
- зона застройки индивидуальными отдельно стоящими жилыми домами с приусадебными земельными участками,**

ТИПЫ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Дом усадебного типа — это многоквартирный индивидуальный жилой дом. Дом размещают на земельном участке, называемым приусадебным, на котором возводят также надворные постройки и разбивают сад и огород.

Дом блокированного типа — это двух-, трех-, четырех- и более квартирные дома с приквартирными участками. Блокированные дома могут быть одно-, двух- и более этажными, с квартирами в одном, двух или разных уровнях.

Секционные жилые дома – это многоквартирные жилые дома. Секция — часть дома, в которой все квартиры объединены одним коммуникационным узлом - лестничной клеткой и входом. Секций может быть одна, две, три и более.

По характеру проживания выделяют дома временного и сезонного проживания. К домам **временного проживания** относят общежития, гостиницы, а **сезонного проживания** — дома в садоводческих объединениях граждан, на промысловых и животноводческих базах, полевых станах, чабанские домики, дома на маршрутах стад.

Инсоляция жилых зданий

Нормативная продолжительность инсоляции устанавливается на определенные календарные периоды с учетом географической широты местности:

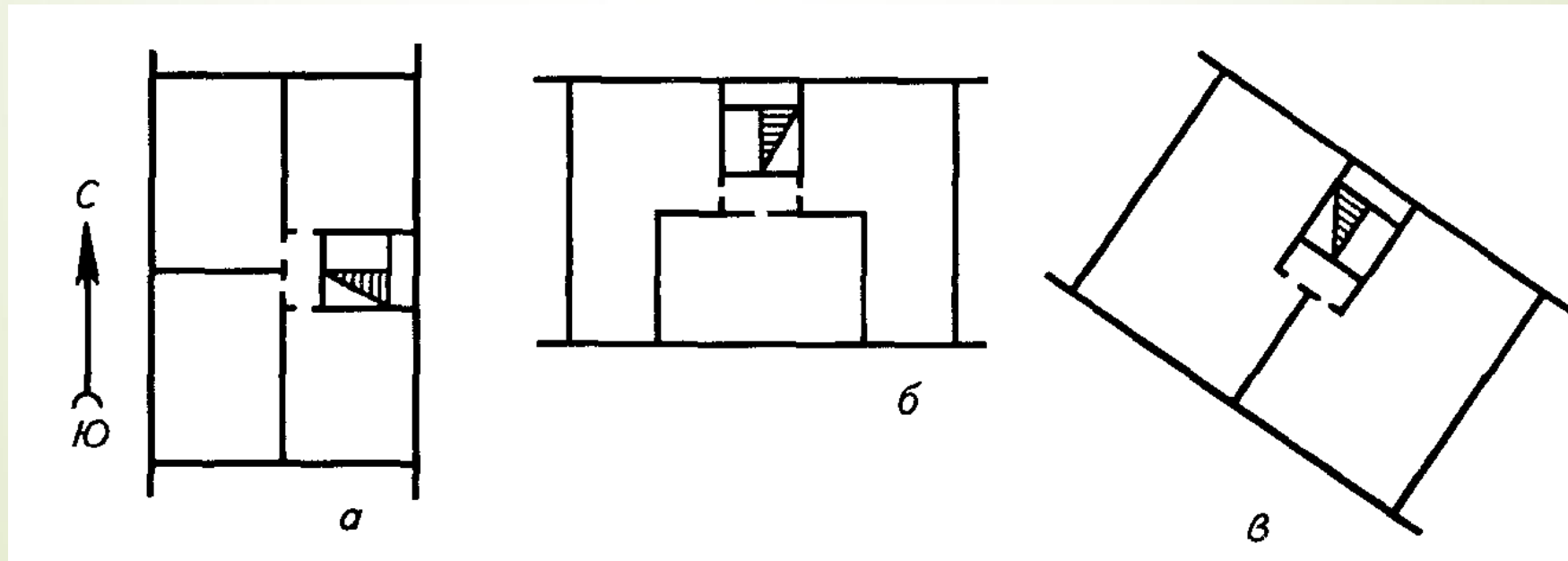
- северная зона (севернее 58° с.ш.) - с 22 апреля по 22 августа - не менее 2,5 ч в день;
- центральная зона (58° с.ш - 48° с.ш) - с 22 марта по 22 сентября - не менее 2,0 ч в день;
- южная зона (южнее 48° с.ш.) – с 22 февраля по 22 октября - не менее 1,5 ч в день.

Продолжительность инсоляции в жилых зданиях должна быть обеспечена не менее чем в одной комнате 1-3-комнатных квартир и не менее чем в двух комнатах 4-х и более комнатных квартир. В зданиях общежитий должно инсолироваться не менее 60% жилых комнат.

Допускается прерывистость продолжительности инсоляции, при которой один из периодов должен быть не менее 1,0 часа. При этом суммарная продолжительность нормируемой инсоляции должна увеличиваться на 0,5 часа для каждой зоны.

Усадебные и блокированные дома имеют свободную ориентацию по сторонам света. Желательно на север ориентировать лишь кухню. Секционные дома могут иметь ориентацию трех типов: ограниченную, частично ограниченную и свободную.

В домах ограниченной ориентации каждая квартира выходит окнами на одну сторону дома (кроме северной) (рис. а). В домах частично ограниченной ориентации одна квартира выходит окнами на одну сторону дома, а две другие — на обе (рис. б). В домах свободной ориентации все квартиры выходят окнами на две стороны дома (рис. в).

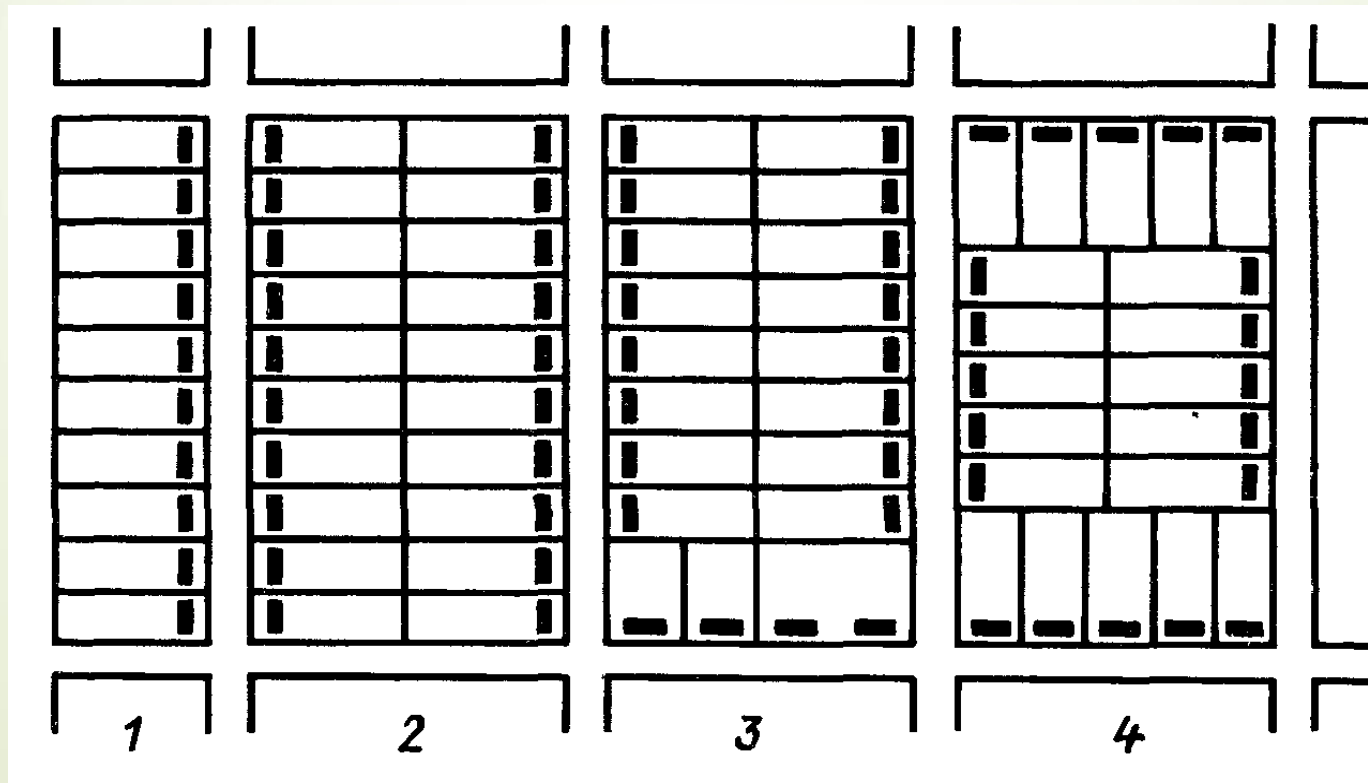


Застройка жилых территорий

Жилая застройка состоит из жилых домов и массовых типов общественных зданий.

Кварталы с усадебной застройкой

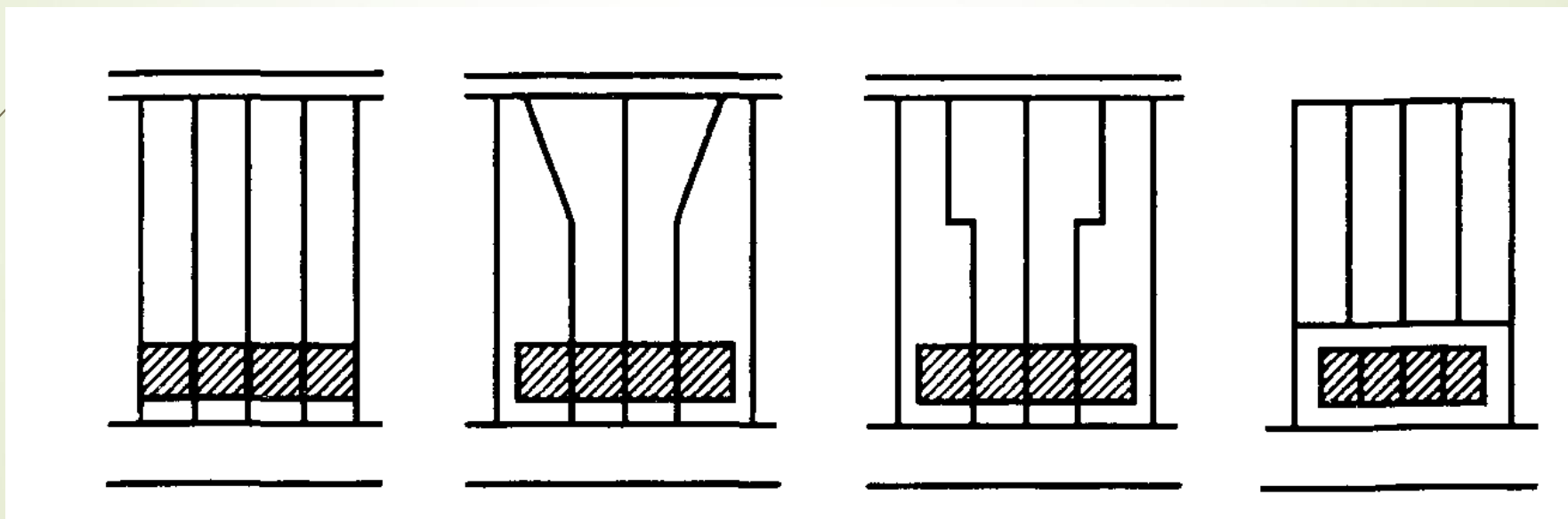
Простейший тип жилых кварталов с усадебной застройкой — кварталы с односторонней (1), двусторонней (2), трехсторонней (3) и четырехсторонней (4) застройкой



Кварталы с блокированной застройкой

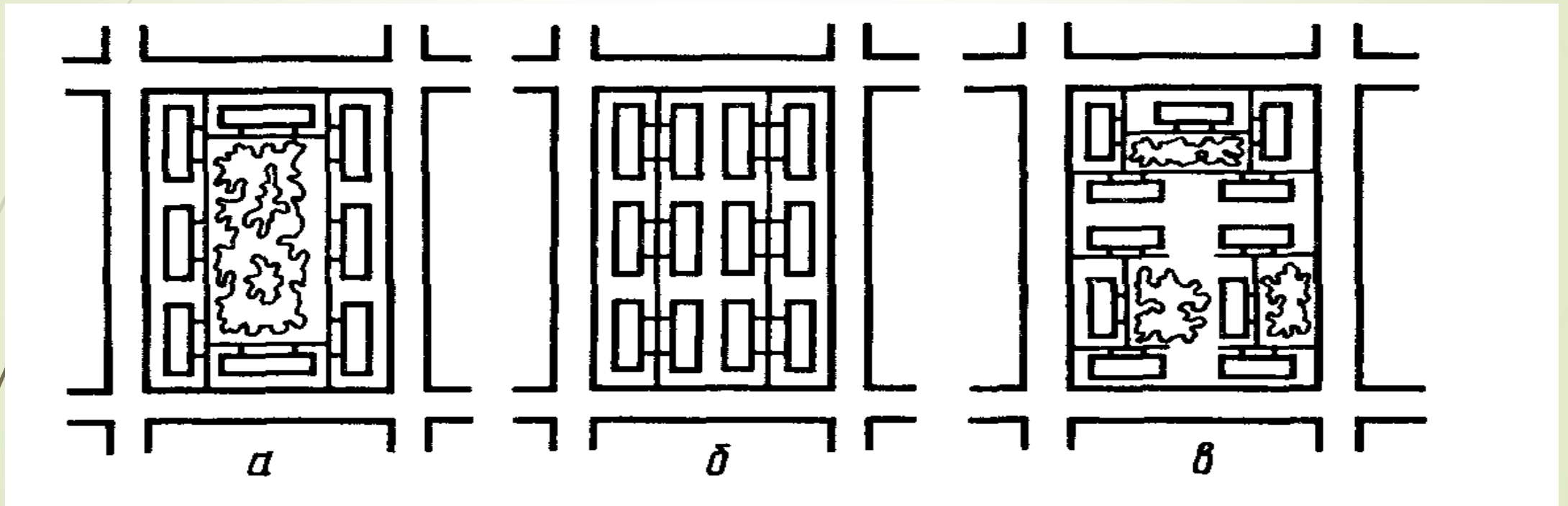
Планировочная организация таких кварталов такая же, как и в кварталах усадебной застройки.

Варианты постановки блокированных домов на участке и нарезка приквартирных участков:



Кварталы с секционными домами

Наиболее характерные приемы застройки таких кварталов: периметральный (а), строчный (б) и групповой (в):



Производственные зоны

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры включаются:

- коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- промышленные зоны - зоны размещения промышленных предприятий, требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м, а также железнодорожных подъездных путей;
- иные виды производственной (научно-производственные зоны), инженерной и транспортной инфраструктуры; сооружения и помещения объектов аварийно-спасательных служб, обслуживающих расположенные в производственной зоне предприятия и другие объекты.

Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2,1.1,1200. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны с учетом экологических норм и архитектурно-планировочных условий:

до 300 м – 60%; св. 300 до 1000 м – 50%; св.1000 до 3000 м – 40%; св.3000 м – 20%.

В санитарно-защитных зонах со стороны жилых и общественно-деловых зон необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

Спасибо за внимание!

