

# **ПРАВОВОЕ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЕ**

**ЛЕКЦИЯ ОБЗОРНАЯ**

**Э.К.ТРУТНЕВ**

ПРОФЕССОР ВЫСШЕЙ ШКОЛЫ УРБАНИСТИКИ,  
НАУЧНЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ НАПРАВЛЕНИЯ  
«РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ» ИНСТИТУТА  
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА, КАНДИДАТ АРХИТЕКТУРЫ

**МОСКВА, 2 МАРТА 2017 ГОДА**

**НА ЧТО ОПЕРЕТЬСЯ - ?**

**[http://www.urbanecomonomics.ru/sites/default/files/3414\\_import.pdf](http://www.urbanecomonomics.ru/sites/default/files/3414_import.pdf)**



# **ГЛАВНАЯ ОСОБЕННОСТЬ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ**

# ГЛАВНАЯ ОСОБЕННОСТЬ РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ – ОТЛИЧИЕ ОТ ДРУГИХ СФЕР ДЕЯТЕЛЬНОСТИ:

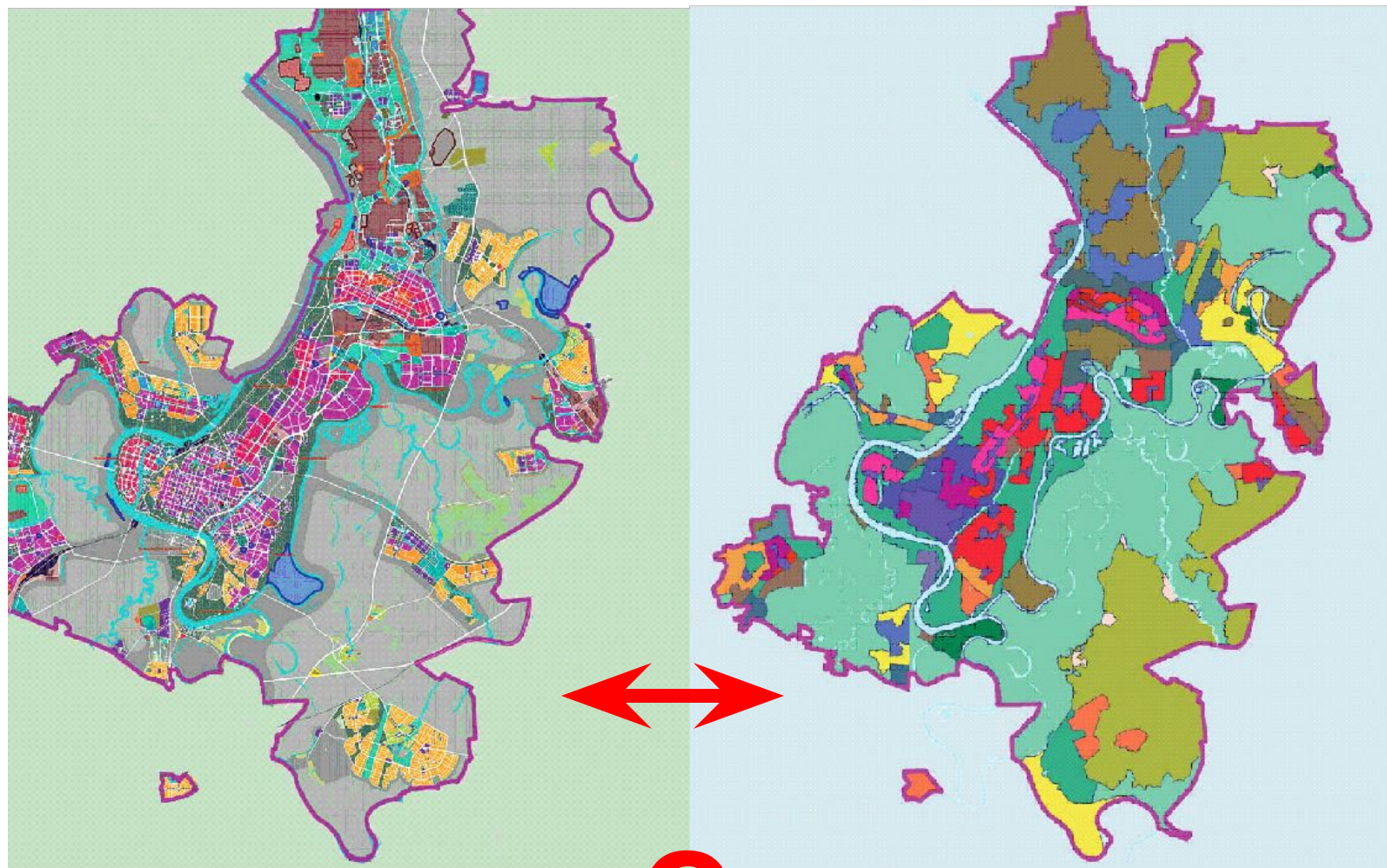
- **(1) НЕДОСТАТОЧНО ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА**
- **(2) ПОМИМО ЗАКОНА НЕОБХОДИМЫ МЕСТНЫЕ  
НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ – В Т.Ч. И  
ГЛАВНЫМ ОБРАЗОМ ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ВЕЛИК СОБЛАЗН НЕ ДЕЛАТЬ ВТОРОЕ И  
ССЫЛАТЬСЯ НА НЕКАЧЕСТВЕННОСТЬ ЗАКОНА**

Рис.26. Схемы:

(А) функционального зонирования в составе генерального плана;

(Б) градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки.



А

?

Б

**ПОЧЕМУ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЕ, А НЕ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО - ?**

**ПОЧЕМУ «ПРАВОВОЕ» - ?**

# **РЕГУЛИРОВАНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ...**

**А ЧТО ТАКОЕ «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ» - ?**



**ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ ГЛАВНЫМ В  
РЕГУЛИРОВАНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ - ?**



# **ДВА СПОСОБА РЕШЕНИЯ ВОПРОСА О СООТНОШЕНИИ ПУБЛИЧНОГО И ЧАСТНОГО**

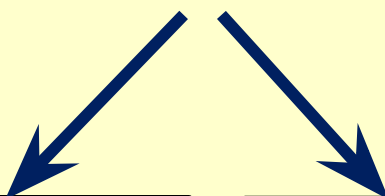
## **ДВЕ СИСТЕМЫ:**

- СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**
- СИСТЕМА ПРАВОВОГО ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ**

**ДВА ИСТОЧНИКА ПРАВА, ПОРОЖДАЮЩИЕ ДВЕ СИСТЕМЫ  
ОТНОШЕНИЯ К ГОРОДУ ...**

# ПРАВО В ОТНОШЕНИИ ГОРОДА

ВОЗНИКАЕТ, НЕ ВОЗНИКАЕТ КОГДА - ?



(А) ПРЕДУСТАНОВЛЕННЫЕ  
ФОРМАЛИЗОВАННЫЕ  
ТРЕБОВАНИЯ

**ОПРЕДЕЛЁННОСТЬ -  
ЗОНАЛЬНЫЙ ПРИНЦИП**

ПРАВА МНОГИХ РАВНЫХ -  
ДОБРОВОЛЬНОСТЬ ДОГОВОРА

(Б) ОТКАЗ ОТ  
ПРЕДУСТАНОВЛЕННЫХ  
ФОРМАЛИЗОВАННЫХ  
ТРЕБОВАНИЙ

**НЕОПРЕДЕЛЁННОСТЬ -  
ТОЧЕЧНЫЙ ПРИНЦИП**

ПРАВО ЕДИНСТВЕННОГО -  
ПРИНУЖДЕНИЕ ПРИКАЗОМ

**ИСТОРИЯ ...**

**УТВЕРЖДЕНИЕ:** В РЫНОЧНОЙ ЭКОНОМИКЕ НЕВОЗМОЖНО НЕ БЫТЬ СИСТЕМЕ ЗОНАЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ. ПОЧЕМУ - ? ПОТОМУ, ЧТО ...

РОССИЯ:  
РЕГУЛИРОВАНИЕ  
ДО 1917 ГОДА

РЫНОЧНАЯ  
ЭКОНОМИКА

ЗОНАЛЬНЫЙ  
ПОДХОД

~~АДМИНИСТРАТИВНЫЙ  
ПОДХОД -  
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ  
РЕШЕНИЯ ДЛЯ  
КАЖДОЙ ТОЧКИ  
ПРОСТРАНСТВА~~

РОССИЯ:  
РЕГУЛИРОВАНИЕ  
С 1917 ПО 1997  
ГОД

~~РЫНОЧНАЯ  
ЭКОНОМИКА~~

~~ЗОНАЛЬНЫЙ  
ПОДХОД~~

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ  
ПОДХОД -  
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ  
РЕШЕНИЯ ДЛЯ  
КАЖДОЙ ТОЧКИ  
ПРОСТРАНСТВА

РОССИЯ:  
РЕГУЛИРОВАНИЕ  
С 1997 ПО 2017  
ГОД

РЫНОЧНАЯ  
ЭКОНОМИКА

ЗОНАЛЬНЫЙ  
ПОДХОД

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ  
ПОДХОД -  
ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ  
РЕШЕНИЯ ДЛЯ  
КАЖДОЙ ТОЧКИ  
ПРОСТРАНСТВА



# **СПЕЦИФИКА СИТУАЦИИ В ГОРОДАХ РОССИИ (ПОСТСОВЕТСКИЙ ПЕРИОД) - ОТЛИЧИЕ ОТ ГОРОДОВ ЕВРОПЫ И СЕВЕРНОЙ АМЕРИКИ**

- **(1) НАЛИЧИЕ И ПРОТИВОБОРСТВО ДВУХ  
АНТОГОНИСТИЧЕСКИХ СИСТЕМ УПРАВЛЕНИЯ**
- **(2) «НЕУПАКОВАННОСТЬ» ГОРОДА - ПИТАТАЛЬНЫЙ  
ИСТОЧНИК ТОЧЕЧНО-АДМИНИСТРАТИВНОЙ СИСТЕМЫ  
ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ**



**Рис. 1. «НЕУПАКОВАННОСТЬ» ГОРОДА - ПИТАТАЛЬНЫЙ ИСТОЧНИК СИСТЕМЫ ТОЧЕЧНО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

# **КВАЗИ-ПРАВОВОЙ ИНСТРУМЕНТ РЕАЛИЗАЦИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ПОДХОДА - ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЕ СОГЛАСОВАНИЕ МЕСТА РАМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА (ХАРАКТЕРИСТИКИ):**

- **НЕТ НЕОБХОДИМОСТИ ИМЕТЬ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН, ИНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ**
- **ИНИЦИАТОР - САМ ЗАЯВИТЕЛЬ , ДЕЙСТВИЯ ПО ПРИНЦИПУ «ХОЧУ»**
- **ЗАКРЫТЫЙ НЕФОРМАЛИЗОВАННЫЙ ПРОЦЕСС**
- **ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ОФОРМЛЯЮТСЯ ПО ЗАВЕРШЕНИИ ПРОЦЕССА СТРОИТЕЛЬСТВА ...**
- **ПОСЛЕДСТВИЯ: ДВЕ АНТОГОНИСТИЧЕСКИЕ СИСТЕМЫ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ (ФОРМАЛЬНО – ВПЛОТЬ ДО 2013 ГОДА, ФАКТИЧЕСКИ И ДАЛЬШЕ ... )**



- ПЕРИОД ДО 1918 ГОДА
- ПЕРИОД С 1918 ДО НАЧАЛА 1990-Х ГОДОВ
- ПЕРИОД С 1991 ГОДА ПО 2016 ГОД
  - ПЕРИОД С 1991 ГОДА ПО 1998 ГОД
  - ПЕРИОД С 1998 ГОДА ПО 2001 ГОД
  - ПЕРИОД С 2001 ГОДА ПО 2004 ГОД
  - ПЕРИОД С 2004 ГОДА ПО 2011 ГОД
  - ПЕРИОД С 2011 ГОДА ПО 2016 ГОД

# ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИЙСКИХ ГОРОДАХ:

## СМЕСЬ

ДВУХ АНТОГОНИСТИЧЕСКИХ СИСТЕМ,  
ДО СИХ ПОР СУЩЕСТВУЮЩИХ  
ОДНОВРЕМЕННО-ПАРАЛЛЕЛЬНО

# ПРАВО ВОЗНИКАЕТ КОГДА - ? (ПЕРВАЯ РАЗВИЛКА)

## ЛОГИКА СУЩЕСТВОВАНИЯ ОБЛАСТИ ПРАВА

**НАЛИЧИЕ** ПРЕДУСТАНОВЛЕННЫХ (ЗАРАНЕЕ УСТАНОВЛЕННЫХ) ДО СОВЕРШЕНИЯ К-Л ДЕЙСТВИЙ ТРЕБОВАНИЙ К ДЕЙСТВИЯМ



КАК ПРЕДУСТАНОВЛЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПРЕДЪЯВЛЯЮТСЯ - ?



ПОСРЕДСТВОМ ЗОНАЛЬНОГО ПРИНЦИПА



НЕОБХОДИМОСТЬ И НЕИЗБЕЖНОСТЬ БЫТЬ ПРАВИЛАМ  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ



НЕТ НЕОБХОДИМОСТИ ИЗОБРЕТАТЬ ПСЕВДОПРАВОВЫЕ  
ПРОЦЕДУРЫ. СОВЕТЫ ВЫПОЛНЯЮТ РЕАЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ  
ПРОВЕДЕНИЯ РЕАЛЬНОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ



**СИСТЕМА ЗОНАЛЬНО-ПРАВОВОГО  
ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ**

## **«СТРАННАЯ ВЕЩЬ»:**

**НЕОБХОДИМОСТЬ СИСТЕМЫ ЗОНАЛЬНО-ПРАВОВОГО  
ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ ВОЗНИКАЕТ КАК НЕОТВРАТИМЫЙ  
РЕЗУЛЬТАТ ДЕЙСТВИЯ ЛОГИКИ**

**ПРАВО И КВАЗИПРАВО - ?**

**ПРАВО - ЭТО СИТУАЦИЯ:**

- А) СООТВЕТСТВИЯ ФОРМАЛЬНЫМ НОРМАМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**
- Б) СООТВЕТСТВИЯ ЛОГИКЕ ПРАВООТНОШЕНИЙ И ДЕЙСТВИЙ, В СООТВЕТСТВИИ С КОТОРОЙ ВЫСТРОЕНЫ НОРМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

**КВАЗИПРАВО - ЭТО СИТУАЦИЯ:**

- А) СООТВЕТСТВИЯ ФОРМАЛЬНЫМ НОРМАМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**
- Б) НЕСООТВЕТСТВИЯ ЛОГИКЕ ПРАВООТНОШЕНИЙ И ДЕЙСТВИЙ, ПОСКОЛЬКУ ЭТОЙ ЛОГИКЕ НЕСООТВЕТСТВУЮТ ФОРМАЛЬНЫЕ НОРМЫ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

# **ПРАВО (НЕ) ВОЗНИКАЕТ КОГДА - ?** (ВТОРАЯ РАЗВИЛКА)

## ЛОГИКА СУЩЕСТВОВАНИЯ ОБЛАСТИ ВНЕ ПРАВА (КВАЗИПРАВА)

**ОТКАЗ** ОТ ПРЕДУСТАНОВЛЕННЫХ ДО СОВЕРШЕНИЯ К-Л ДЕЙСТВИЙ  
ТРЕБОВАНИЙ К ДЕЙСТВИЯМ

ПОСКОЛЬКУ БЕЗ ТРЕБОВАНИЙ НЕЛЬЗЯ, ТО КАК НЕПРЕДУСТАНОВЛЕННЫЕ  
ТРЕБОВАНИЯ МОГУТ ВОЗНИКНУТЬ - ?  
ПО МЕРЕ НЕОБХОДИМОСТИ – В МОМЕНТ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПОТРЕБНОСТИ  
Ч-Л СОВЕРШИТЬ

НЕОБХОДИМОСТЬ ДАТЬ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ СПЕЦИАЛЬНО  
УПОЛНОМОЧЕННОМУ ОРГАНУ (ГЛАВЕ ОРГАНА) ПРИНИМАТЬ ВСЕГДА  
ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ АВТОРИТАРНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ КАЖДОЙ ТОЧКИ  
ПРОСТРАНСТВА В ЛЮБОЙ МОМЕНТ ВРЕМЕНИ

НЕОБХОДИМОСТЬ ЗАКАМУФЛИРОВАТЬ ОСНОВАННЫЕ НА АБСОЛЮТНОМ  
ПРАВЕ ПОЛНОМОЧИЯ ПОСРЕДСТВОМ «КОЛЛЕГИАЛЬНОСТИ» - СОВЕТОВ

**СИСТЕМА ТОЧЕЧНО-АДМИНИСТРАТИВНОГО  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

# ПРАВО ВОЗНИКАЕТ КОГДА - ? НЕ ВОЗНИКАЕТ КОГДА - ?

## ОБЛАСТЬ ПРАВА

**НАЛИЧИЕ** ПРЕДУСТАНОВЛЕННЫХ ДО СОВЕРШЕНИЯ К-Л ДЕЙСТВИЙ ТРЕБОВАНИЙ К ДЕЙСТВИЯМ

КАК ПРЕДУСТАНОВЛЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ПРЕДЪЯВЛЯЮТСЯ - ?

ПОСРЕДСТВОМ ЗОНАЛЬНОГО ПРИНЦИПА

НЕОБХОДИМОСТЬ И НЕИЗБЕЖНОСТЬ БЫТЬ ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

НЕТ НЕОБХОДИМОСТИ ИЗОБРЕТАТЬ ПСЕВДОПРАВОВЫЕ ПРОЦЕДУРЫ. СОВЕТЫ ВЫПОЛНЯЮТ РЕАЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ ПРОВЕДЕНИЯ РЕАЛЬНОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ

**СИСТЕМА ЗОНАЛЬНО-ПРАВОВОГО ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ**

## ОБЛАСТЬ КВАЗИПРАВА

**ОТКАЗ** ОТ ПРЕДУСТАНОВЛЕННЫХ ДО СОВЕРШЕНИЯ К-Л ДЕЙСТВИЙ ТРЕБОВАНИЙ К ДЕЙСТВИЯМ

ПОСКОЛЬКУ БЕЗ ТРЕБОВАНИЙ НЕЛЬЗЯ, ТО КАК НЕПРЕДУСТАНОВЛЕННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ МОГУТ ВОЗНИКНУТЬ - ?  
ПО МЕРЕ НЕОБХОДИМОСТИ – В МОМЕНТ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПОТРЕБНОСТИ Ч-Л СОВЕРШИТЬ

НЕОБХОДИМОСТЬ ДАТЬ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ СПЕЦИАЛЬНО УПОЛНОМОЧЕННОМУ ОРГАНУ (ГЛАВЕ ОРГАНА) ПРИНИМАТЬ ВСЕГДА ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ АВТОРИТАРНЫЕ РЕШЕНИЯ ДЛЯ КАЖДОЙ ТОЧКИ ПРОСТРАНСТВА В ЛЮБОЙ МОМЕНТ ВРЕМЕНИ

НЕОБХОДИМОСТЬ ЗАКАМУФЛИРОВАТЬ НЕ ОСНОВАННЫЕ НА ПРАВЕ ПОЛНОМОЧИЯ – НЕОБХОДИМОСТЬ ВИДИМОСТИ ПРАВА - СОВЕТОВ

**СИСТЕМА ТОЧЕЧНО-АДМИНИСТРАТИВНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**



## **БУДУЩЕЕ** КАК ОБЪЕКТ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ:

- ПРАВОВАЯ СИСТЕМА ПРЕДНАЗНАЧЕНА ДЛЯ СОЗДАНИЯ ГАРАНТИЙ В ОТНОШЕНИИ БУДУЩЕГО
- КВАЗИПРАВОВАЯ СИСТЕМА СОЗДАЁТ НЕОПРЕДЕЛЁННОСТИ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕПЯТСТВИЯ - НЕ ПРЕДНАЗНАЧЕНА ДЛЯ СОЗДАНИЯ ГАРАНТИЙ В ОТНОШЕНИИ БУДУЩЕГО

**ЧТО НУЖНО ДЛЯ ТОГО, ЧТОБЫ ВОЗНИКЛИ  
ГАРАНТИИ В ОТНОШЕНИИ БУДУЩЕГО - ?**

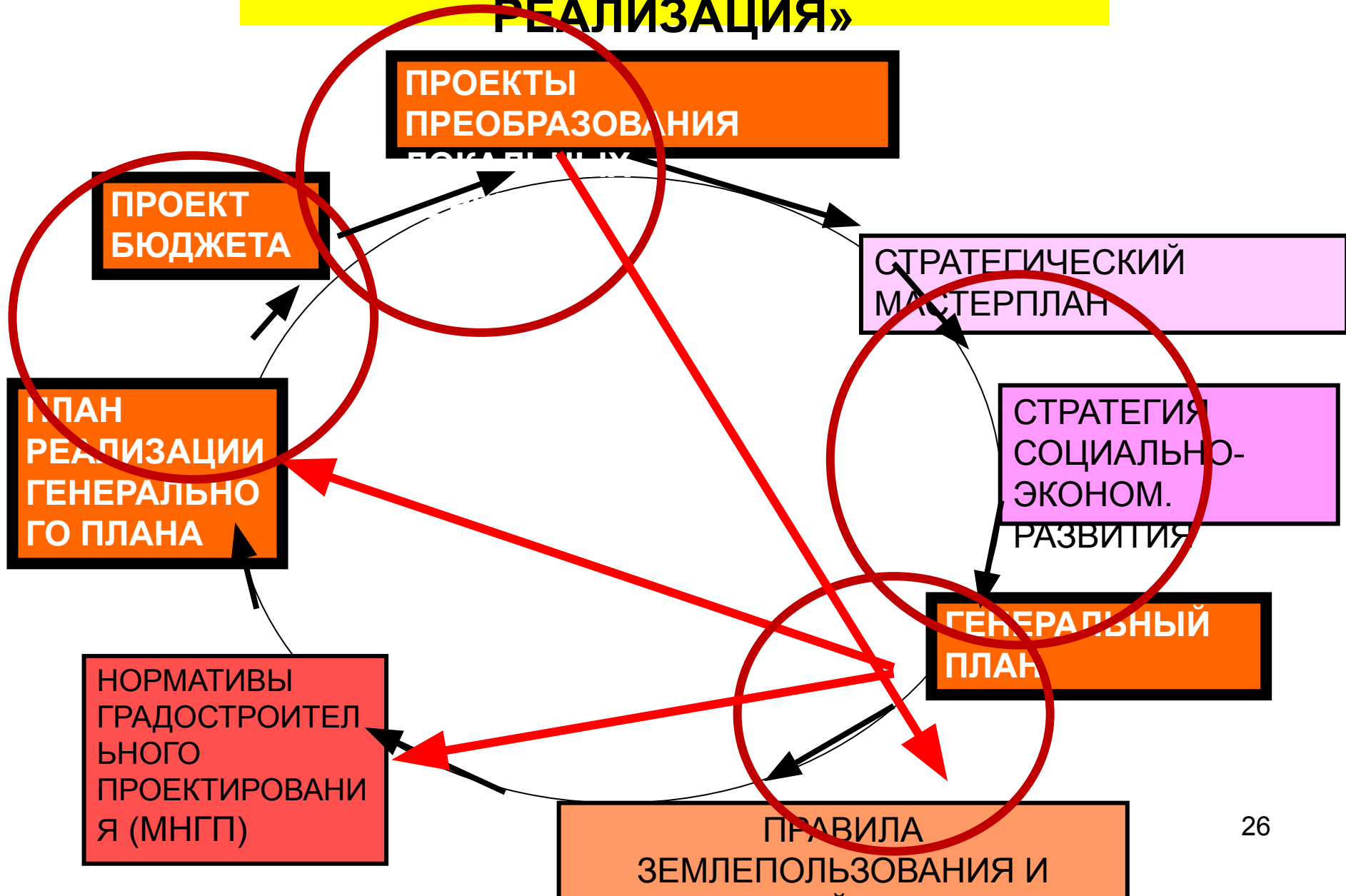
**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**





**СИСТЕМА ...**

# ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ В КОНТЕКСТЕ - ЦИКЛ «ПЛАНИРОВАНИЕ- РЕАЛИЗАЦИЯ»



**«ЧТО» И «КАК» - ЧТО НАМ НУЖНО В  
БУДУЩЕМ И КАК БУДУЩЕЕ ДОЛЖНО  
ДОСТИГАТЬСЯ:**

- **ВИДИМАЯ МОРФОЛОГИЯ  
ПРОСТРАНСТВА («ЧТО»)**

**И**

- **НЕВИДИМАЯ МОРФОЛОГИЯ  
ПРОЦЕДУР («КАК»)**

**НЕВИДИМАЯ МОРФОЛОГИЯ  
ПРОЦЕДУР («КАК»)**

**ПРЕДОПРЕДЕЛЯЕТ**

**ВИДИМУЮ МОРФОЛОГИЮ  
ПРОСТРАНСТВА («ЧТО»)**

**ОБЫЧНО СЧИТАЕТСЯ НАОБОРОТ:  
«НАРИСУЕМ - БУДЕМ ЖИТЬ»**

# **ПРИМЕР ПОДГОТОВКИ НОВОГО ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ...**

**«ХОТЕЛИ ТАК, А ПОЛУЧИЛОСЬ НЕ ТАК»**

**ПОЧЕМУ - ?**

**«ЧТО» И «КАК»** - ДВА ВИДА ДЕЙСТВИЙ (В ОТНОШЕНИИ ПРОШЛОГО И БУДУЩЕГО) ...

## **ОСМЫСЛЕНИЕ ДОСТИГНУТОГО:** АНАЛИЗ ДОСТИГНУТЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

**«ЧТО»** -  
СОСТОЯВШИЙСЯ РЕЗУЛЬТАТ  
ВОПРЕКИ НАМЕРЕНИЯМ  
  
ВИДИМАЯ-ПОНИМАЕМАЯ  
МОРФОЛОГИЯ ПРОСТРАНСТВА

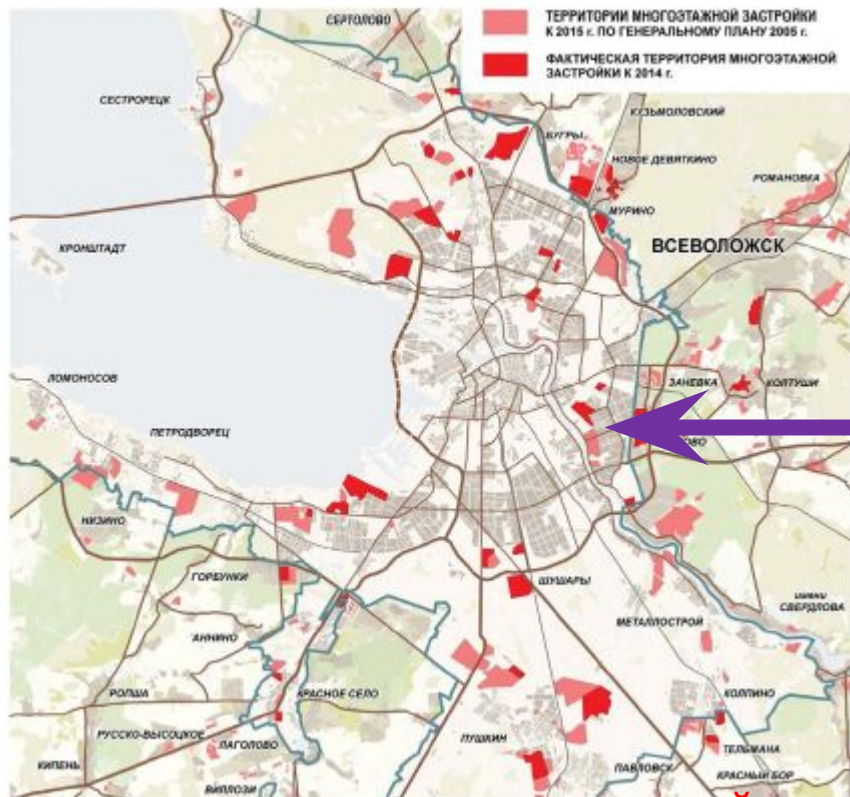


**«КАК»** - ПОЧЕМУ ?  
КАКИЕ ПРАВОВЫЕ  
ИНСТРУМЕНТЫ, ТЕХНОЛОГИИ  
СТАЛИ ПРИЧИНОЙ ?  
  
НЕВИДИМАЯ-НЕПОНИМАЕМАЯ  
(?) МОРФОЛОГИЯ ПРОЦЕССОВ

**СМ. ДАЛЕЕ ПРИМЕР-КЕЙС**

**ЧТО -**

**ВИДИМОЕ: ПРОБЛЕМЫ, ЗАДАЧИ  
ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО  
ПЛАНИРОВАНИЯ**



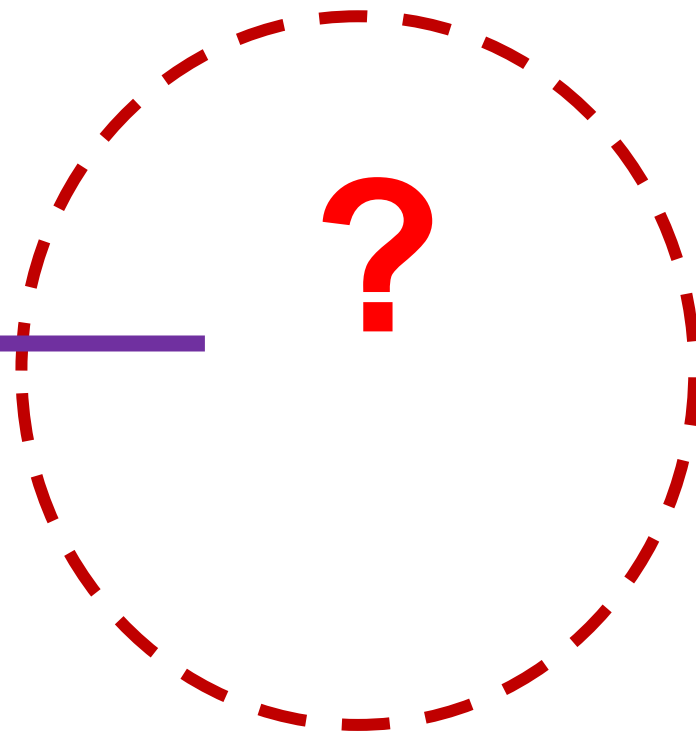
**ПЛОТНОСТЬ МНОГОЭТАЖНОЙ  
ЗАСТРОЙКИ ВЫШЕ**

**ЗАПЛАНИРОВАННОЙ  
ЗАСТРОЙКИ ВЫШЕ  
ЗАПЛАНИРОВАННОЙ**

- ПРЕВЫШЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ  
ГП 2005 ГОДА ПО ТЕРРИТОРИЯМ  
НОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

**КАК -**

**НЕВИДИМОЕ: ПРАВОВЫЕ  
ИНСТРУМЕНТЫ И ТЕХНОЛОГИИ  
ДЕЙСТВИЙ**



**ПОЧЕМУ, КАК - ?**

**СМ. КЕЙС ...**

**ЧТО -**

**ЗНАНИЕ/ПОНИМАНИЕ ТОГО, ЧТО  
ПЛОХО**



фото: Пасочинский Дмитрий Михайлович



фото: Пасочинский Дмитрий Михайлович

**КАК -**

**НЕЗНАНИЕ ТОГО, КАК, КАКИМИ  
ПРАВОВЫМИ МЕТОДАМИ НЕ  
ДОПУСТИТЬ СОЗДАНИЕ И  
ПРЕУМНОЖЕНИЕ ПЛОХОГО -**

**ПЕРЕУПЛОТНЕНИЯ**



**ПОЧЕМУ, КАК - ?**

- **ОТСУТСТВИЕ ГЛУБОКО  
ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫХ  
СТАНДАРТОВ КАЧЕСТВА -  
?**
- **АПРИОРНОЕ/АБСТРАКТНО  
Е НОРМИРОВАНИЕ - ?**
- **ПРЕОДОЛЕНИЕ ЗАПРЕТОВ  
ПЗЗ ЗАСТРОЙЩИКАМИ - ?**
- **ДАВЛЕНИЕ СОСЕДНИХ  
ЮРИСДИКЦИЙ - ?**
- **ОТСТАВАНИЕ  
ПРЕОБРАЗОВАНИЙ  
СРЕДНЕЙ ЗОНЫ - ?**



**ВИЗУАЛЬНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ  
ФИКСИРУЕТСЯ, НО  
ПРИЧИНЫ, ВОСПРОИЗВОДЯЩИЕ  
«ЧТО» НАСТОЯЩЕГО  
НЕ ОСМЫСЛИВАЮТСЯ И НЕ  
ПРЕДЪЯВЛЯЮТСЯ**

- **НЕ ОСМЫСЛИВАЕТСЯ И НЕ ПРЕДЪЯВЛЯЕТСЯ В ДОКУМЕНТЕ ОТВЕТ НА ВОПРОС «КАК, ПОЧЕМУ ЭТО ПРОИЗОШЛО - ?»**

**НЕРАСКРЫТАЯ ЛОГИКА ОШИБОК НЕОТВРАТИМО БУДЕТ ВОСПРОИЗВОДИТЬ СЕБЯ В ВИДЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, УЖЕ ЖДУЩИХ НАС В БУДУЩЕМ В ВИДЕ ПРЕДУГОТОВАННЫХ ОШИБОК**



## **СООТНОШЕНИЕ ДВУХ ВИДОВ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:**

- **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ И**
  - **АРХИТЕКТУРНО-  
СТРОИТЕЛЬНОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

**ЧТО И В КАКОМ ВИДЕ ДОЛЖЕН ПОЛУЧИТЬ  
КАЖДЫЙ ПРАВООБЛАДАТЕЛЬ НЕДВИЖИМОСТИ  
ОТ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ - ?**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА (ГПЗУ)**

## ИНСТИТУТЫ ПРАВОВОГО ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЯ

### **(А) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ:**

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ (ПРАВОВОЕ, ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ)  
ЗОНИРОВАНИЕ

ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ

### **(Б) АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ**

КАКОВА СВЯЗЬ МЕЖДУ **(А)** И **(Б)** ... ГПЗУ ...

# ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЕ – ЭТО РЕГУЛИРОВАНИЕ:

- **(А)** ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ
  - » 1) территориального планирования;
  - » 2) градостроительного зонирования;
  - » 3) планировки территории;
- **(Б)** АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И СТРОИТЕЛЬСТВА
  - » 4) архитектурно-строительного проектирования;
  - » 5) строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства
- **(В)** ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ - ПРОЦЕССА СУЩЕСТВОВАНИЯ В РАМКАХ ТОГО, ЧТО ЗАПРОЕКТИРОВАНО И ПОСТРОЕНО

# ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЕ – ЭТО ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВОВЫХ УСЛОВИЙ ДЛЯ:

- **(А+Б)** СТРОИТЕЛЬСТВА (ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО ЗДЕСЬ КОНЧАЕТСЯ)
- **И**
- **(В)** ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ (ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОДОЛЖАЕТСЯ ВСЕГДА ...)

# **КОМПОНЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

# ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ В КОНТЕКСТЕ - ЦИКЛ «ПЛАНИРОВАНИЕ- РЕАЛИЗАЦИЯ»





## **«ДЕТСКИЕ» ВОПРОСЫ:**

- **ПОЧЕМУ НУЖНЫ И ГП И ПЗЗ - ?**
- **СООТНОШЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГП И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПЗЗ - «С УЧЁТОМ» (РАЗЛИЧИЕ), ИЛИ «В СООТВЕТСТВИИ» (ТОЖДЕСТВО) - ?**
- **ПОЧЕМУ ГП ЯВЛЯЕТСЯ «НЕЗАЩИЩЁННЫМ» В ПРАВОВОМ ОТНОШЕНИИ БЕЗ ПЗЗ - ?**
- **ПРОБЛЕМА УСТОЙЧИВОСТИ ГП И ПЗЗ - ?**

# УНИВЕРСАЛЬНАЯ ЛОГИЧЕСКАЯ ФОРМУЛА СООТНОШЕНИЯ ГП И ПЗЗ

- **ГЕН. ПЛАН – ЭТО БАЛАНС:**

- ОБЪЁМЫ ЗАСТРОЙКИ
- ОБЪЁМЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ

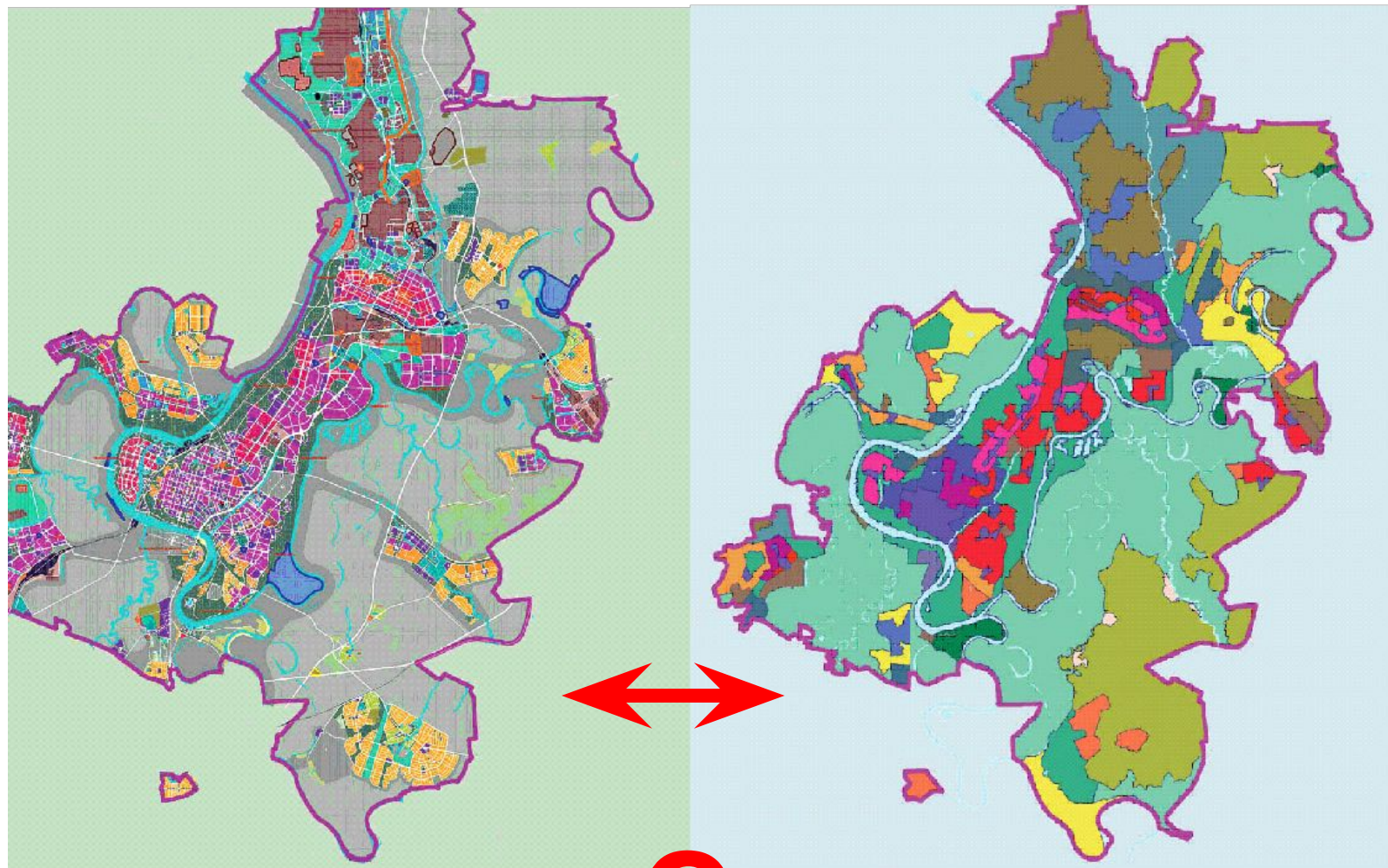
- **ПЗЗ – ЭТО ПРАВОВОЙ РЕЖИМ:**

- ПРАВОВОЕ ЗАКРЕПЛЕНИЕ БАЛАНСА МЕЖДУ ОБЪЁМАМИ ЗАСТРОЙКИ И ОБЪЁМАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ПРАВОВЫЕ ГАРАНТИИ ТОГО, ЧТО:
  - » ЧАСТНЫЕ ЛИЦА РЕАЛИЗУЮТ СВОИ НАМЕРЕНИЯ
  - » ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА НЕ ВОСПРЕпятСИВУЮТ РЕАЛИЗАЦИИ ПЛАНОВ ЧАСТНЫХ ЛИЦ
  - » ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ СОСТОЯТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ПЗЗ

Рис.26. Схемы:

(А) функционального зонирования в составе генерального плана;

(Б) градостроительного зонирования в составе правил землепользования и застройки.



А

?

Б

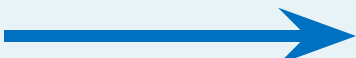
# **БАЗОВОЕ УСЛОВИЕ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ХОРОШЕГО ГОРОДА**

-

## **СБАЛАНСИРОВАННОСТЬ МЕЖДУ**

- **(1) МАКСИМАЛЬНЫМИ  
ПАРАМЕТРАМИ ЗАСТРОЙКИ И**
- **(2) ВОЗМОЖНОСТЯМИ  
ИНФРАСТРУКТУРЫ**

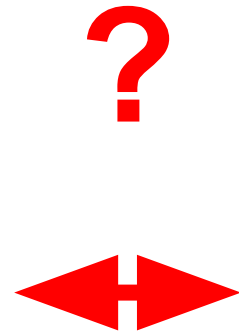
# ДВА ПОДХОДА К ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПЕРЕХОДА ОТ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГП К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМУ ЗОНИРОВАНИЮ ПЗЗ

ПОДХОДЫ	ПРЕДЕЛЬНЫЕ ОБЪЁМЫ ЗАСТРОЙКИ ДЛЯ КАЖДОЙ ФУНКЦ. ЗОНЫ ПО ПЕРИОДАМ ВРЕМЕНИ, ОБЕСПЕЧЕННЫЕ ИНФРАСТРУКТУРОЙ			НАЛИЧИЕ УСЛОВИЙ ДЛЯ ПЕРЕХОДА К ПЗЗ
	ПЕРИОДЫ ВРЕМЕНИ 			
	«СЕЙЧАС»	«ПОТОМ»	«ПОСЛЕ»	
ПЕРВЫЙ ПОДХОД	?	?	?	ОТСУТСТВУ ЮТ
ВТОРОЙ ПОДХОД	УКАЗАНЫ	УКАЗАНЫ	УКАЗАНЫ	ИМЕЮТСЯ

# ВОПРОСЫ О СООТНОШЕНИИ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ГП И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПЗЗ. ПРИМЕР С- ПЕТЕРБУРГА (1)

ГП - ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	ПЗЗ - ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
<b>3</b> – ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	<b>6</b> - ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
<b>2</b> – ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	<b>5</b> - ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ, МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ
<b>1</b> – ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	<b>12</b> - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ , МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ
<b>5</b> – ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	<b>5</b> - ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
<b>1</b> – ЗОНЫ С/Х ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	<b>2</b> - ЗОНЫ С/Х ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
<b>6</b> - ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	<b>10</b> – ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
<b>3</b> – ЗОНЫ СПЕЦНАЗНАЧЕНИЯ	<b>3</b> – ЗОНЫ СПЕЦНАЗНАЧЕНИЯ
<b>21</b>	<b>43</b> 1 15,2

# ВОПРОСЫ О СООТНОШЕНИИ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ГП И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПЗЗ. ПРИМЕР С-ПЕТЕРБУРГА (2)



# ВОПРОСЫ О СООТНОШЕНИИ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ГП И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПЗЗ. ПРИМЕР С-ПЕТЕРБУРГА (3)

## СУТЬ СИТУАЦИИ КАК ЗАДАЧА

- НЕОБХОДИМЫ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ
- ДЛЯ ТЕРРИТОРИИ ДОЛЖНА БЫТЬ УКАЗАНА РАЗНИЦА МЕЖДУ СЕЙЧАС И ПОТОМ ...
- ДОЛЖЕН БЫТЬ УКАЗАН ПУТЬ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ - НЕ МОГУТ В КАЧЕСТВЕ ЗОН ФИКСИРОВАТЬСЯ ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗУ



## ОТРАЖЕНИЕ СИТУАЦИИ В ГП И ПЗЗ

- НЕОБХОДИМОСТЬ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ ЯВНО НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНА
- ДЛЯ ТЕРРИТОРИИ НЕ ПРЕДЪЯВЛЕНА РАЗНИЦА МЕЖДУ СЕЙЧАС И ПОТОМ ...
- В КАЧЕСТВЕ ЗОН ЗАФИКСИРОВАНЫ ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗУ, Т.Е. ЗАБЛОКИРОВАН ПУТЬ К ПРЕОБРАЗОВАНИЯМ ...



# **ВОПРОСЫ О СООТНОШЕНИИ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ГП И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН ПЗЗ. ПРИМЕР С-ПЕТЕРБУРГА (4)**

- **ВОПРОС О ГРАФИЧЕСКОЙ ИДЕНТИЧНОСТИ ОТОБРАЖЕНИЯ ГРАНИЦ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН (СМ. ...)**
- **ВОПРОСЫ О ЖЁСТКОМ И ГИБКОМ ЗОНИРОВАНИИ:**
  - **ПРЯМАЯ СВЯЗЬ ГЛУБИНЫ ДИФФЕРЕНЦИАЦИИ С ЖЁСТКОСТЬЮ РЕГУЛИРОВАНИЯ – С РЕГУЛИРОВАНИЕМ БЛОКИРУЮЩИМ ИНИЦИАТИВНОЕ РАЗВИТИЕ**
  - **НЕИСПОЛЬЗОВАННЫЙ РЕЗЕРВ ИНСТИТУТА УСЛОВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**
- **ВОПРОСЫ О ПОНУЖДАЮЩЕМ И ПОБУЖДАЮЩЕМ ЗОНИРОВАНИИ ... ИНСТИТУТ НЕСООТВЕТСТВУЮЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

# ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ

# **ПРИМЕР ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА**

# **ЕЩЁ РАЗ: УНИВЕРСАЛЬНАЯ ЛОГИЧЕСКАЯ ФОРМУЛА СООТНОШЕНИЯ ГП И ПЗЗ**

- **ГП – ЭТО БАЛАНС МЕЖДУ:**

- ОБЪЁМАМИ ЗАСТРОЙКИ
- ОБЪЁМАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ

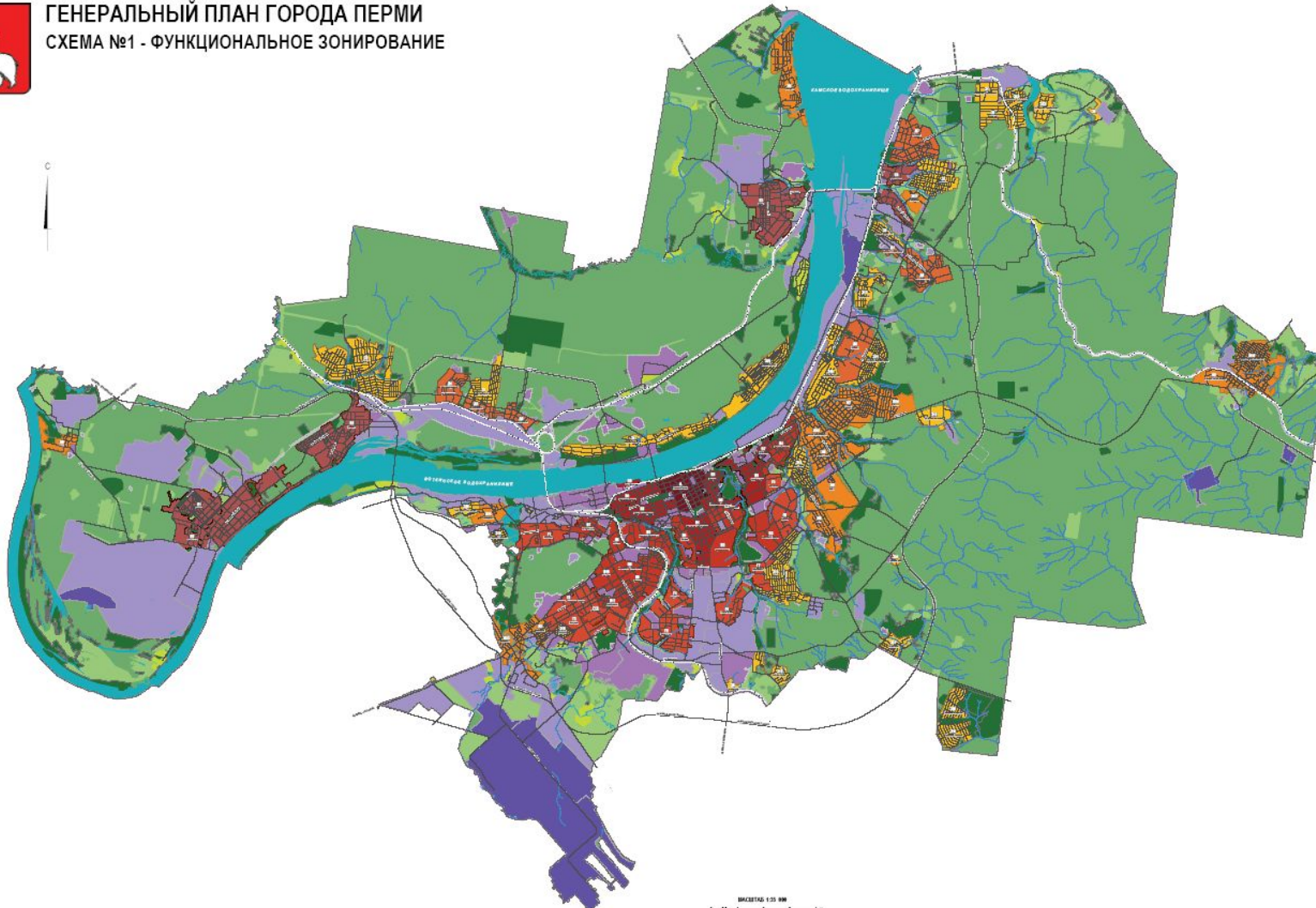
- **ПЗЗ – ЭТО ПРАВОВОЙ РЕЖИМ:**

- ПРАВОВОЕ ЗАКРЕПЛЕНИЕ БАЛАНСА МЕЖДУ ОБЪЁМАМИ ЗАСТРОЙКИ И ОБЪЁМАМИ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ПРАВОВЫЕ ГАРАНТИИ ТОГО, ЧТО:
  - » ЧАСТНЫЕ ЛИЦА РЕАЛИЗУЮТ СВОИ НАМЕРЕНИЯ
  - » ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА НЕ ВОСПРЕпятСИВУЮТ РЕАЛИЗАЦИИ ПЛАНОВ ЧАСТНЫХ ЛИЦ
  - » ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ СОСТОЯТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ПЗЗ

# ОБЪЕМЫ И РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАСТРОЙКИ



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА ПЕРМИ  
СХЕМА №1 - ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ



ПРОЕКТ  
(по состоянию на 14.07.2010)

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Показаны утверждённые территории городской черты, границы и планировка территории за чертой городской черты (по состоянию на 14.07.2010) и границы населённых пунктов в границах 1:2,5 градуса (на территории за чертой).

### ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ - СТАНДАРТНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ПЕРИУРБАНИЗАЦИОННОЙ ОТКРЫТОСТИ (УСЛОВНОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ НА СХЕМАХ)

- зона для размещения объектов (ЗАО)
- зона размещения объектов (ЗАО)
- зона размещения объектов (ЗАО)
- зона размещения объектов (ЗАО)
- зона размещения объектов (ЗАО)
- зона размещения объектов (ЗАО)
- зона размещения объектов (ЗАО)
- зона размещения объектов (ЗАО)
- зона размещения объектов (ЗАО)
- зона размещения объектов (ЗАО)

### ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ - ТЕРРИТОРИИ СИТУАЦИОННОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ (ПО)

- зона для размещения объектов (ЗАО)
- зона для размещения объектов (ЗАО)
- зона для размещения объектов (ЗАО)
- зона для размещения объектов (ЗАО)
- зона для размещения объектов (ЗАО)
- зона для размещения объектов (ЗАО)
- зона для размещения объектов (ЗАО)
- зона для размещения объектов (ЗАО)
- зона для размещения объектов (ЗАО)
- зона для размещения объектов (ЗАО)

ПОЗНАКИ, НЕ УТВЕРЖДЕННЫЕ В ДАННОЙ СИСТЕМЕ  
Объекты не утверждены, утверждены соответствующие объекты в плане градостроения в населённых пунктах

- граница территории населённого пункта
- граница территории населённого пункта
- граница территории населённого пункта
- граница территории населённого пункта
- граница территории населённого пункта
- граница территории населённого пункта
- граница территории населённого пункта
- граница территории населённого пункта
- граница территории населённого пункта
- граница территории населённого пункта

Легенда: функциональные зоны

№	Наименование функциональной зоны	Площадь, га	Процент от общей площади
1	Зона для размещения объектов (ЗАО)	1000	10,0
2	Зона размещения объектов (ЗАО)	2000	20,0
3	Зона размещения объектов (ЗАО)	3000	30,0
4	Зона размещения объектов (ЗАО)	4000	40,0
5	Зона размещения объектов (ЗАО)	5000	50,0
6	Зона размещения объектов (ЗАО)	6000	60,0
7	Зона размещения объектов (ЗАО)	7000	70,0
8	Зона размещения объектов (ЗАО)	8000	80,0
9	Зона размещения объектов (ЗАО)	9000	90,0
10	Зона размещения объектов (ЗАО)	10000	100,0

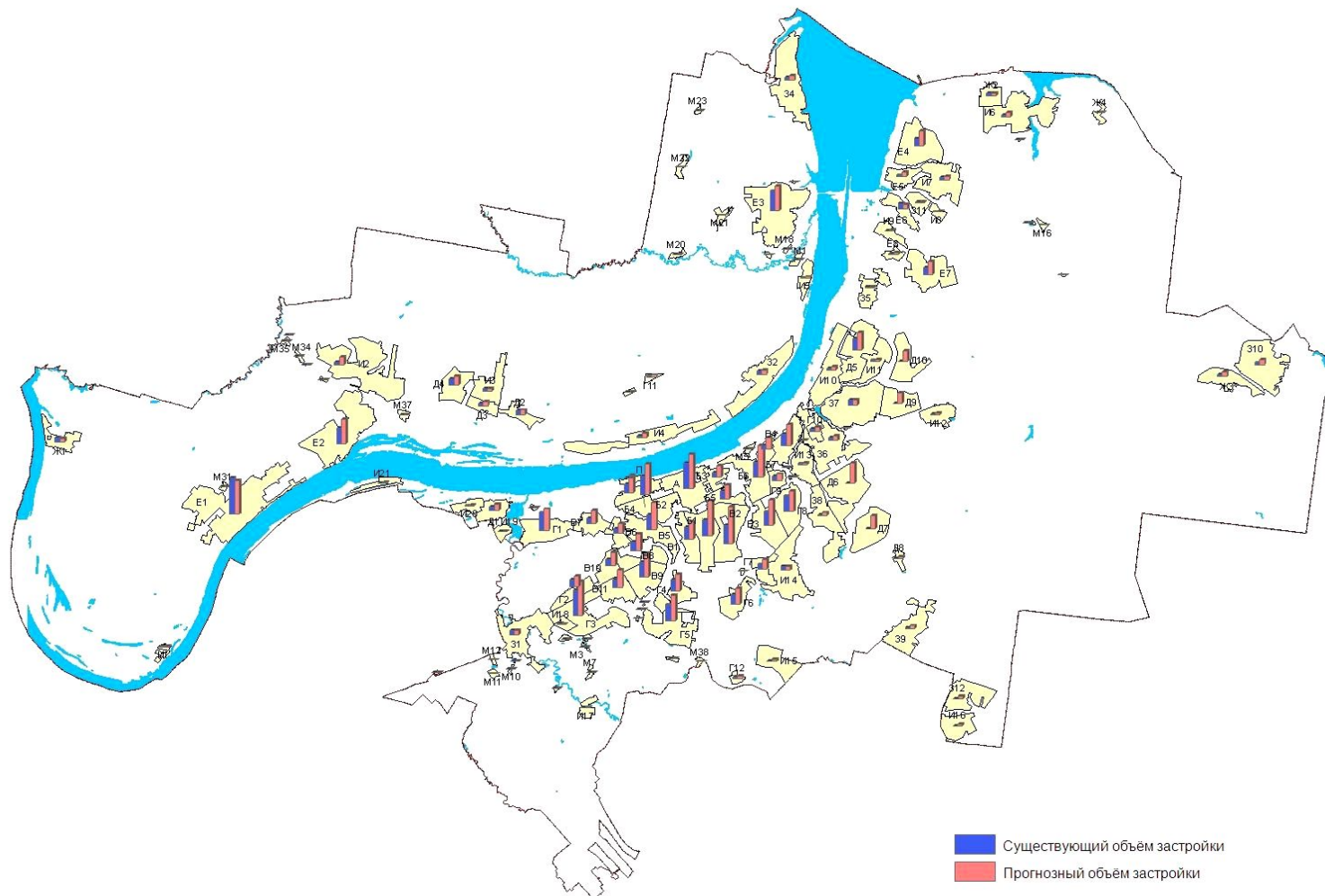
№	Наименование функциональной зоны	Площадь, га	Процент от общей площади
11	Зона размещения объектов (ЗАО)	11000	110,0
12	Зона размещения объектов (ЗАО)	12000	120,0
13	Зона размещения объектов (ЗАО)	13000	130,0
14	Зона размещения объектов (ЗАО)	14000	140,0
15	Зона размещения объектов (ЗАО)	15000	150,0
16	Зона размещения объектов (ЗАО)	16000	160,0
17	Зона размещения объектов (ЗАО)	17000	170,0
18	Зона размещения объектов (ЗАО)	18000	180,0
19	Зона размещения объектов (ЗАО)	19000	190,0
20	Зона размещения объектов (ЗАО)	20000	200,0

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА ПЕРМИ  
СХЕМА №1 - СИСТЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

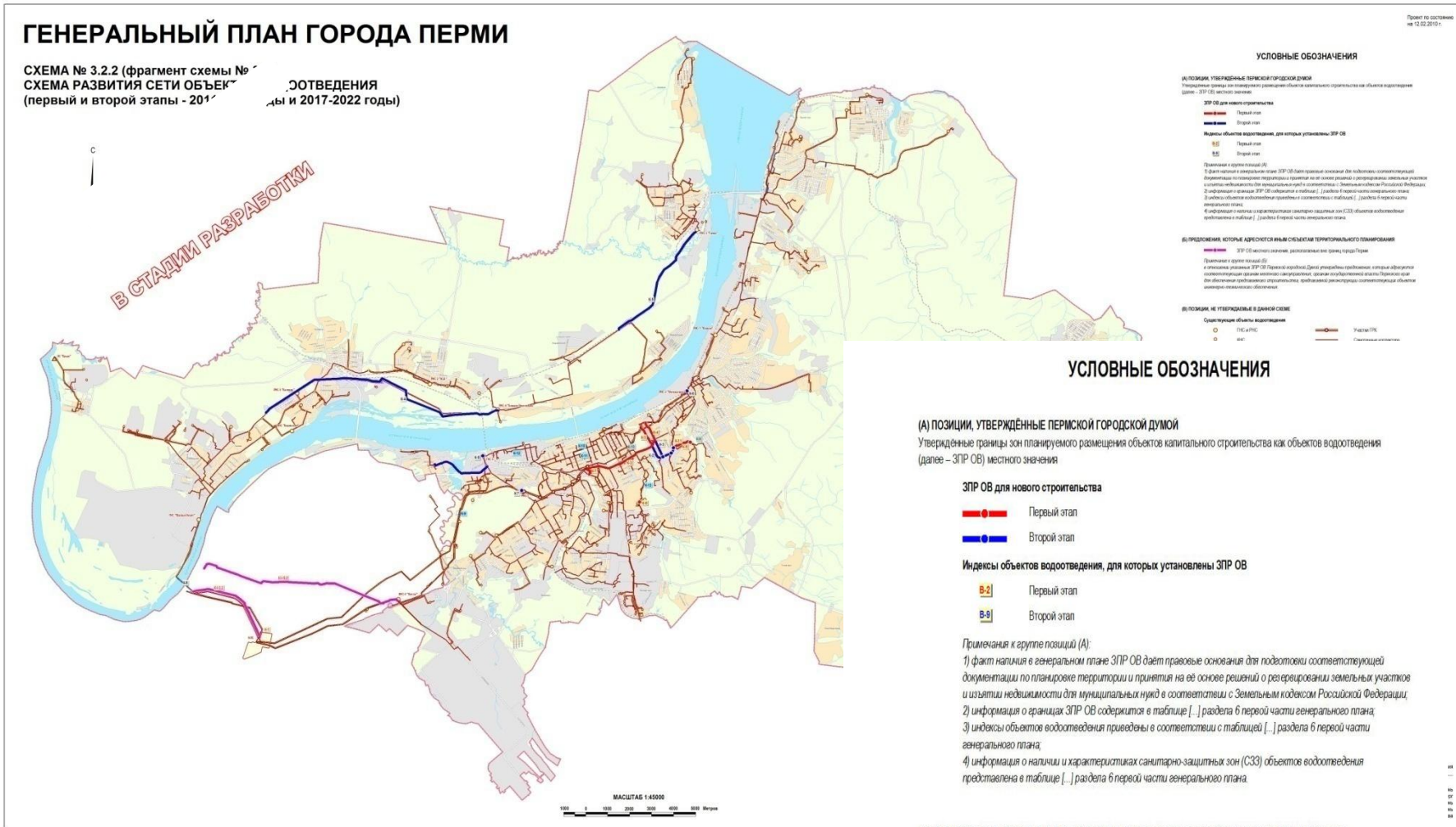
# ПРОГНОЗНО-ЦЕЛЕВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА ГОРОДА ПЕРМИ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕМОВ ЗАСТРОЙКИ ПАРАМЕТРИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ - СТАНДАРТНЫЕ ТЕРРИТОРИИ НОРМИРОВАНИЯ

Номера и наименования прогнозно-целевых показателей	Ед. изм	Временные рубежи	Город в целом	Значения показателей (1)									ТСП в целом
				Применительно к стандартным территориям нормирования - СТН									
				А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	З	СТН в целом	
3.1. Площадь застройки всех видов	тыс. кв. м	сущ. пол.	37 697	1687	4 626	7 699	7 467	2 153	5 262	2.523	2 130	33 547	4 98
		2016	...	2 068	5 423	8 673	7 690	2 580	5 444	2 807	2 100	36 786	...
		2022	...	2 279	5 993	9 769	7 951	2 646	6 201	2 933	2 072	39 845	...
3.2. Площадь застройки жилого назначения	тыс. кв. м	сущ. пол.	27 89	1 144	3 849	6 722	6 734	1 833	4 636	1 684	1 157	27 760	0 130
		2016	...	1 412	4 503	7 430	6 891	2 176	4 742	1 965	1 126	30 244	...
		2022	...	1 525	4 925	8 246	7 118	2 263	5 344	2 087	1 095	32 603	...
3.3. Площадь застройки нежилого назначения	тыс. кв. м	сущ. пол.	10 637	0 543	0 777	0 977	0 733	0 32	0 626	0 838	0 972	5 787	4 85
		2016	...	0 656	0 92	1 243	0 799	0 404	0 703	0 842	0 975	6 542	...
		2022	...	0 754	1 069	1 524	0 833	0 383	0 857	0 846	0 977	7 242	...
<b>3.4. Количество жилых единиц</b>	ед.	сущ. пол.	359 146	11 798	46 379	86 582	86 223	23 759	61 874	23 017	17 377	357 009	2137
		2016		14 463	52 242	92 494	86 824	26 114	62 337	24 747	16 903	376 124	
		2022		15 677	57 454	102 592	89 427	28 594	68 292	27 308	16 441	405 785	
3.7. Объём сносимого жилья	тыс. кв. м	до 2016 с 2017 по 2022	379,94 441,21										
3.8. Объём жилья, строящегося на месте сносимого жилья	тыс. кв. м	до 2016 с 2017 по 2022	611,92 777,27										

## П. ПАРАМЕТРИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ СХЕМА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ



# ОБЪЁМЫ (МОЩНОСТИ) ИНФРАСТРУКТУРЫ - ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЁМОВ РАСПРЕДЕЛЁННОЙ ПО ТЕРРИТОРИИ ЗАСТРОЙКИ

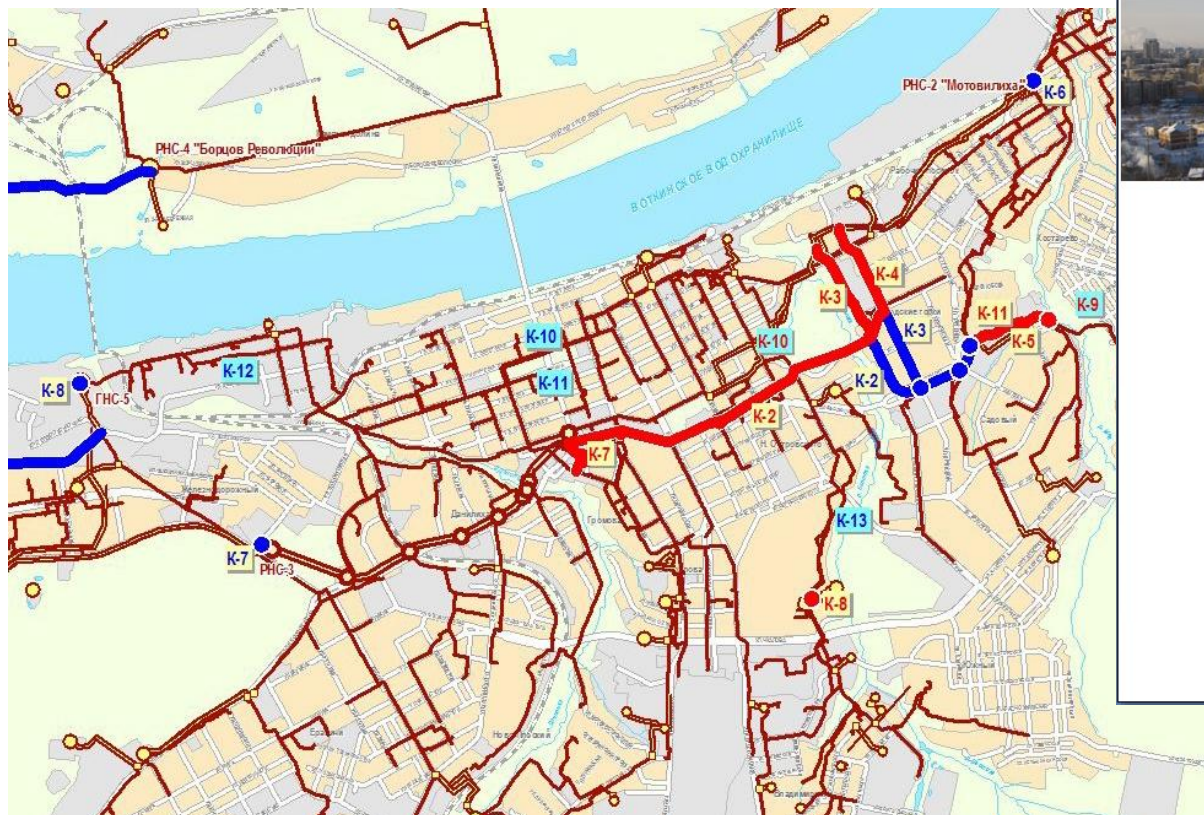




2010

Администрация г. Перми

## ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ГОРОДА ПЕРМИ



ВСТАДИМ

ПРОЕКТ

Редакция 1-ая по состоянию  
на 14 февраля 2010 г.

По заказу Архитектурно-планировочного  
управления Администрации г. Перми

# СВЯЗИ ПОЛОЖЕНИЙ СО СХЕМАМИ



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

(А) ПОЗИЦИИ, УТВЕРЖДАЕМЫЕ ПЕРМСКОЙ ГОРОДСКОЙ ДУМОЙ

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства системы дождевой канализации (далее - ЗПР ОДК) местного значения

### ЗПР ОДК для нового строительства

- первый этап реализации генерального плана
- второй этап реализации генерального плана
- Д-1 | Д-10 | индексы объектов

Примечания к группе позиций (А):

- 1) наличие в генеральном плане ЗПР ОДК является правовым основанием для подготовки соответствующей документации по планировке территории и принятия на её основе решений о резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации;
- 2) информация о границах ЗПР ОДК содержится в таблице 39 генерального плана.
- 3) индексы объектов теплоснабжения приведены в соответствии с таблицами 32, 33 генерального плана

### Объекты дождевой канализации

38. Описание мероприятий по размещению объектов капитального строительства системы дождевой канализации на первый этап реализации генерального плана (2011-2016 годы), утверждаемых Пермской городской думой, приведено в таблице 32.

39. Цифры в графе таблицы 32 «Действия в отношении земельного участка» указывают на номер описания границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, отображённых на схеме № 2.2.6 – схеме развития сети объектов дождевой канализации (первый

этап реализации генерального плана) зон планируемого размещения объектов капитального строительства, приведено в таблице 39.

Таблица 32

Обозначение на схеме № 2.2.6	Группы объектов дождевой канализации	Объекты капитального строительства	Тип мероприятий	Описание мероприятий	Действия в отношении земельного участка	Стоимость реализации мероприятий (млн.руб)
Д-1		Очистные сооружения	Новое строительство	Строительство проектируемых очистных сооружений в районе пересечения ул. Сибирская и ул. Орджоникидзе. Ориентировочная площадь обслуживаемой территории - 121,1 Га (производительность уточнить проектом).	270	50,0
Д-2		Очистные сооружения	Новое строительство	Строительство проектируемых очистных сооружений в районе устья р. Егошкы, ориентировочная площадь обслуживаемой территории - 10,8 Га (производительность уточнить проектом).	271	30,0
		Очистные сооружения		Строительство проектируемых очистных сооружений в районе		



# СВЯЗЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ С БЮДЖЕТНЫМ ПЛАНИРОВАНИЕМ

ГОДЫ:

1

2

3

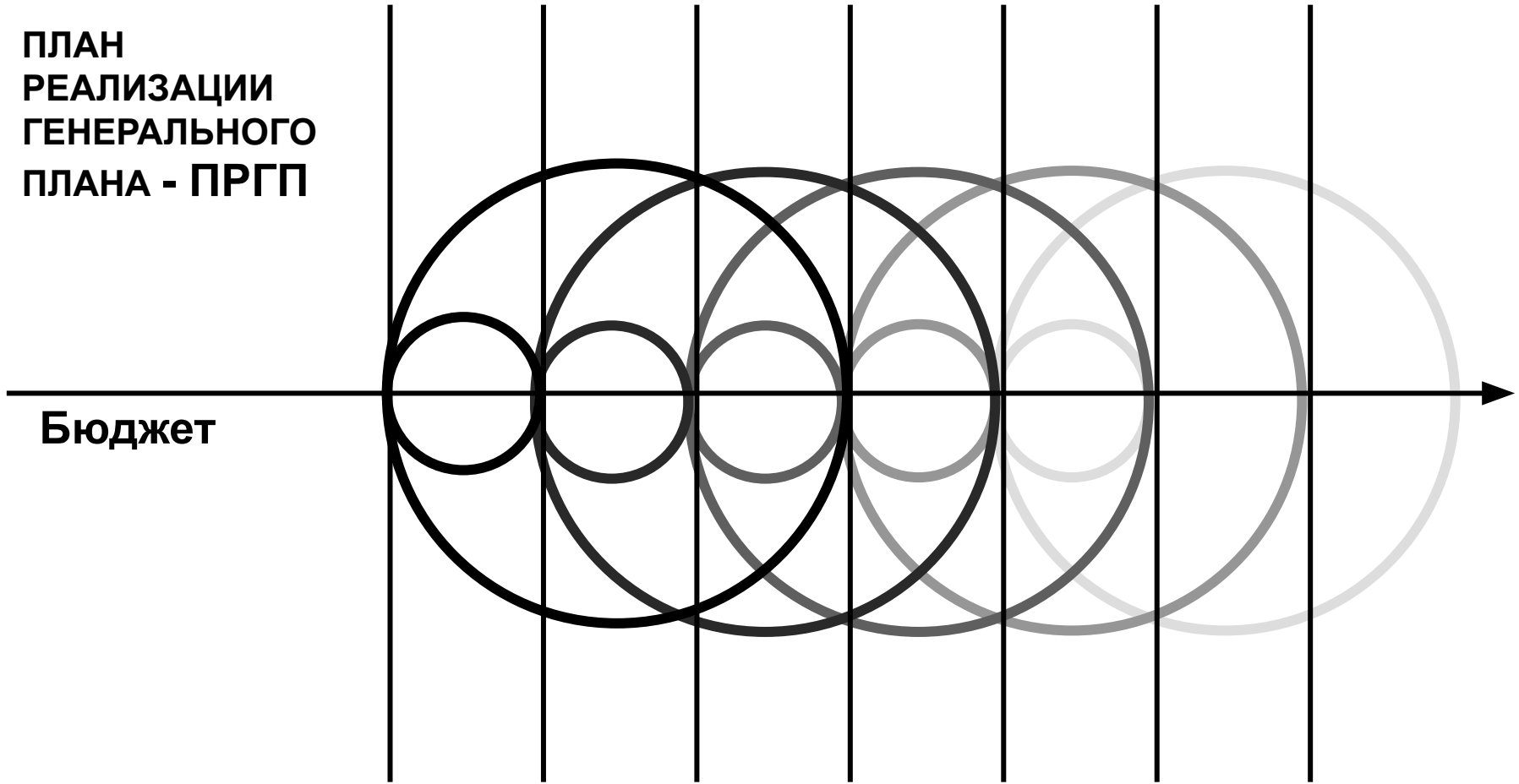
4

5

6

ПЛАН  
РЕАЛИЗАЦИИ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО  
ПЛАНА - ПРГП

Бюджет



**ОСОБЕННОСТИ ПЛАНИРОВАНИЯ**

**В ГОРОДАХ СО  
СТАБИЛИЗИРУЮЩЕЙСЯ  
ЧИСЛЕННОСТЬЮ НАСЕЛЕНИЯ**

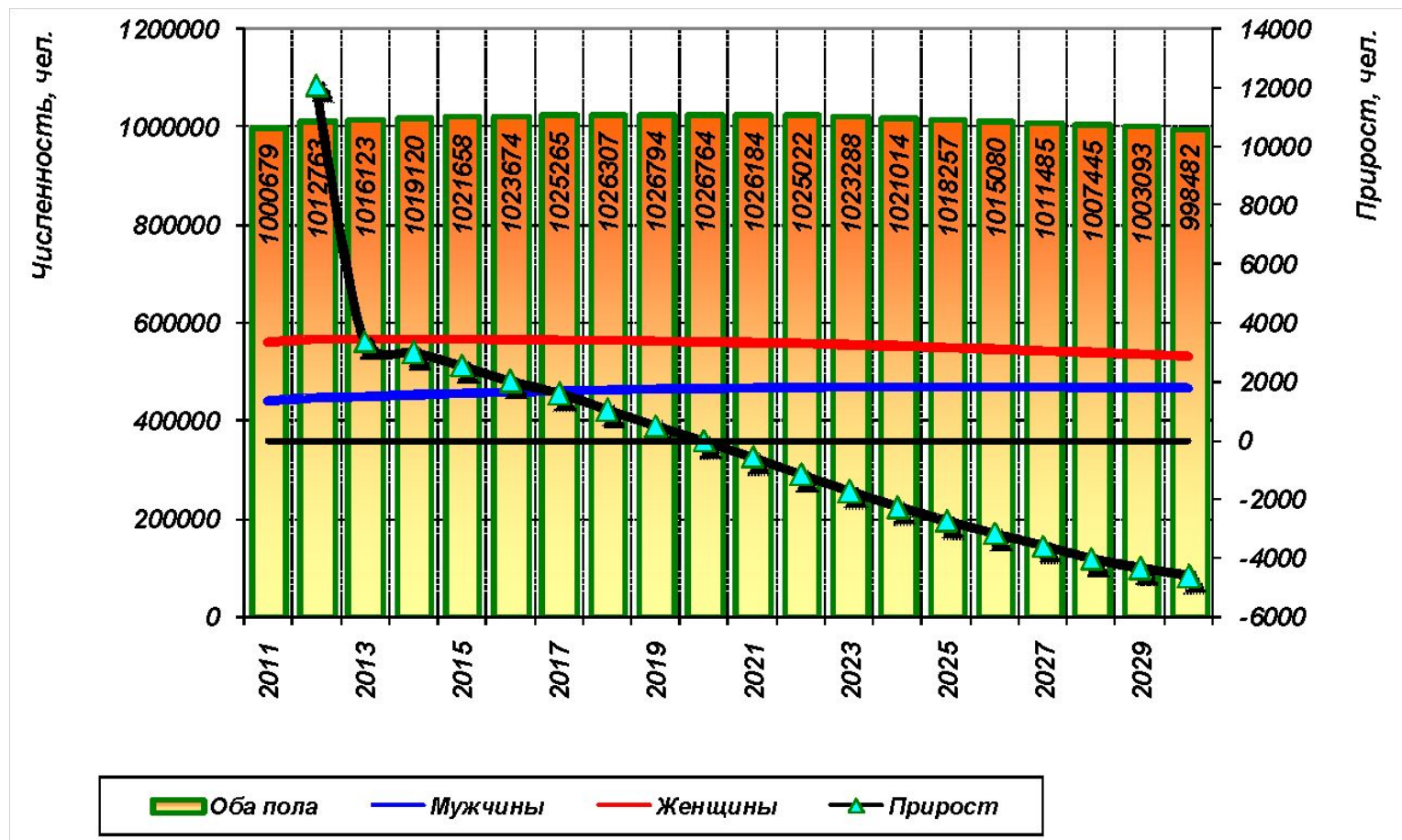
# **АЛЬТЕРНАТИВЫ**

**ВЕЛИКА ЛИ ОБЛАСТЬ ВЫБОРА?**

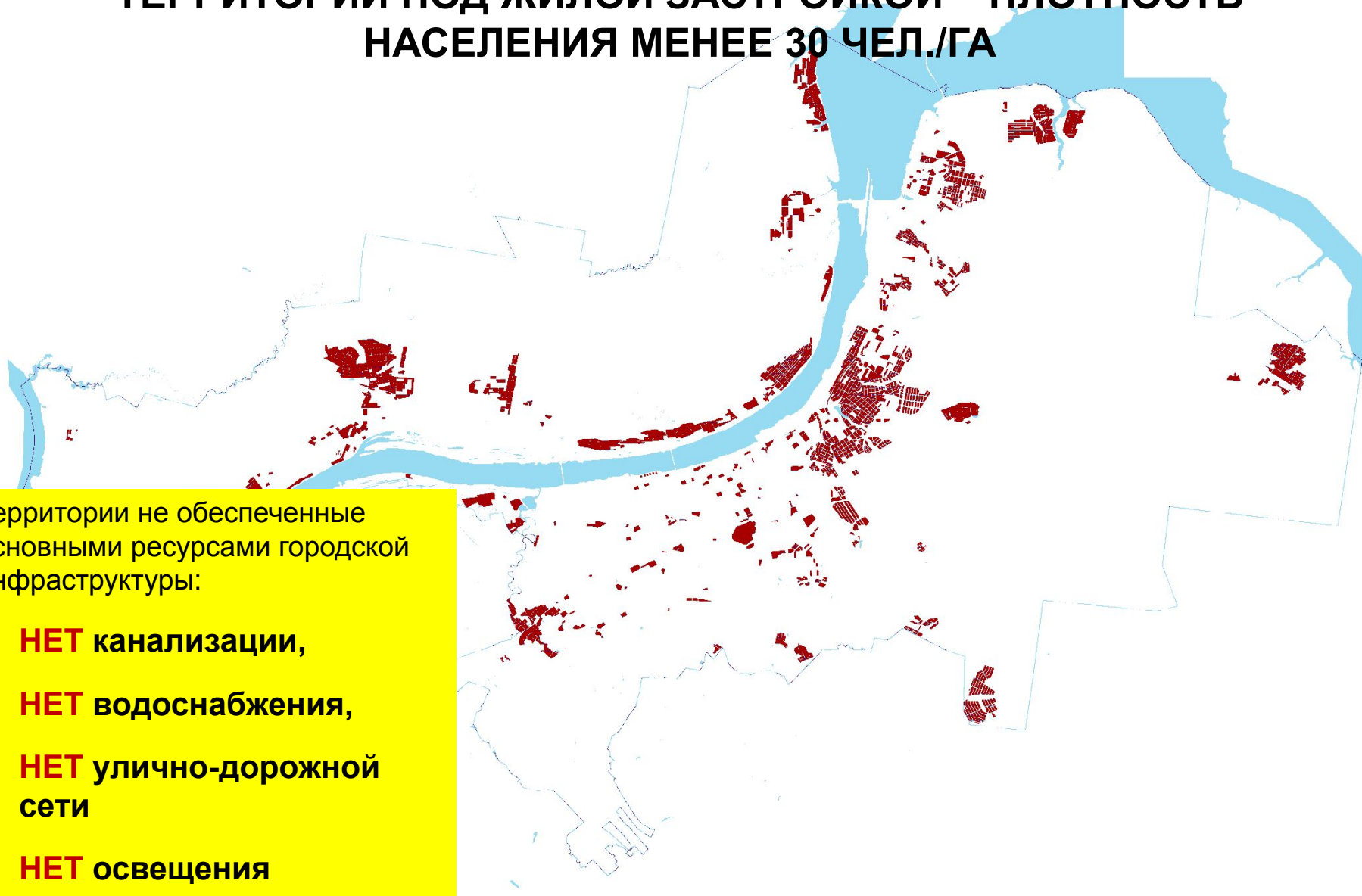
**КАКОВЫ РИСКИ?**

**КТО РИСКУЕТ И ЧЕМ?**

# ПЕРМЬ: ПРОГНОЗ ЧИСЛЕННОСТИ НАСЕЛЕНИЯ С УЧЕТОМ МИГРАЦИИ



# РЕАЛЬНОСТЬ: КАЧЕСТВО ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ. 48% ТЕРРИТОРИИ ПОД ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКОЙ – ПЛОТНОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ МЕНЕЕ 30 ЧЕЛ./ГА



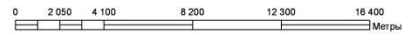
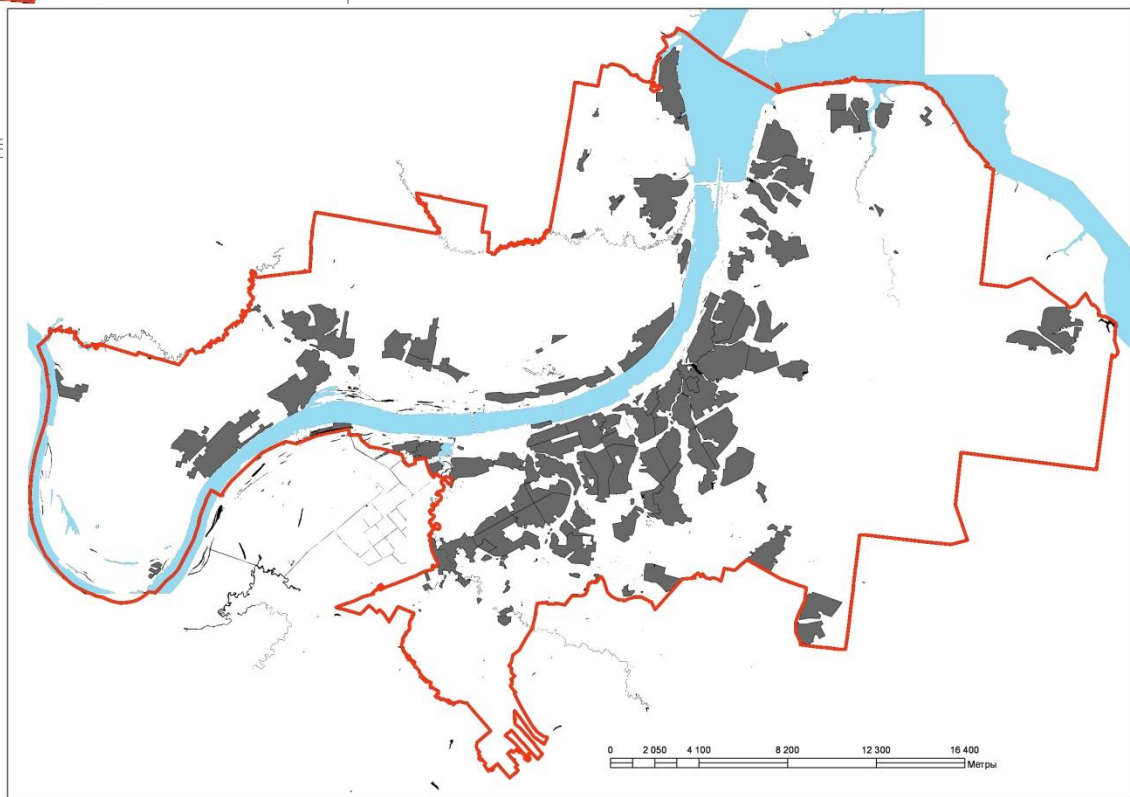
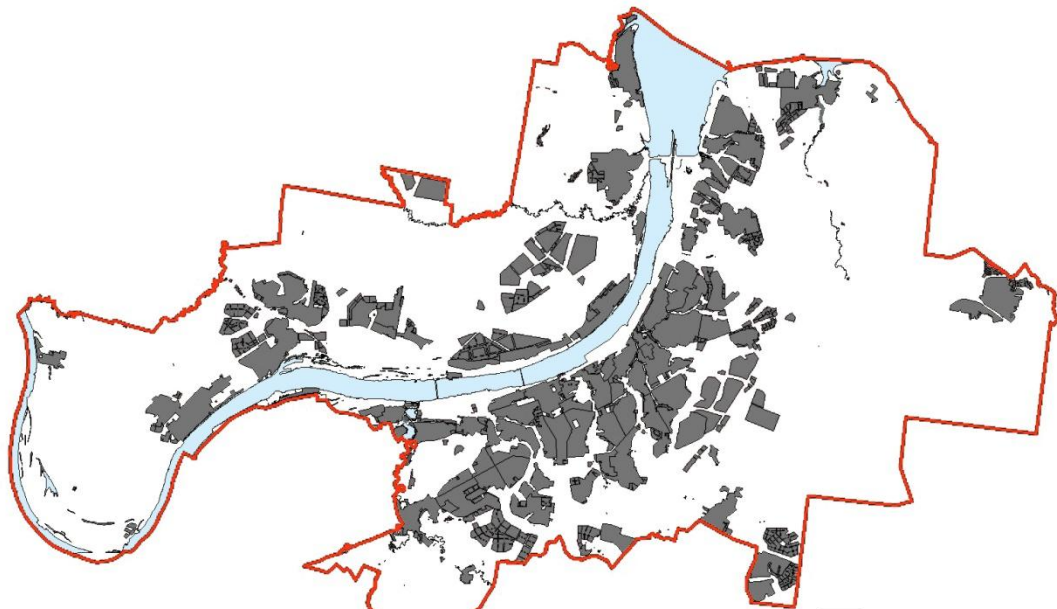
Территории не обеспеченные основными ресурсами городской инфраструктуры:

- ✓ **НЕТ** канализации,
- ✓ **НЕТ** водоснабжения,
- ✓ **НЕТ** улично-дорожной сети
- ✓ **НЕТ** освещения



# АЛЬТЕРНАТИВЫ РАЗВИТИЯ

## СОПОСТАВЛЕНИЕ КОНЦЕПЦИИ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ПЛАНом 2004 ГОДА В ОТНОШЕНИИ ПЛОЩАДИ ТЕРРИТОРИЙ НЕПРОИЗВОДСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

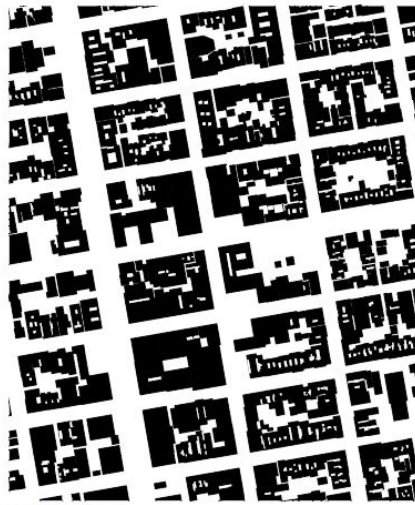


# НЕЭФФЕКТИВНЫЙ ГОРОД - КРИТИЧЕСКАЯ МАССА ЗАСТРОЙКИ:

СУЩЕСТВУЮТ ПОРОГИ НИЗКОЙ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ, КОГДА ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫЕ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ СТАНОВЯТСЯ НЕЭФФЕКТИВНЫМИ, УБЫТОЧНЫМИ И СЛИШКОМ ДОРОГИМИ В СОДЕРЖАНИИ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ



perm



san francisco

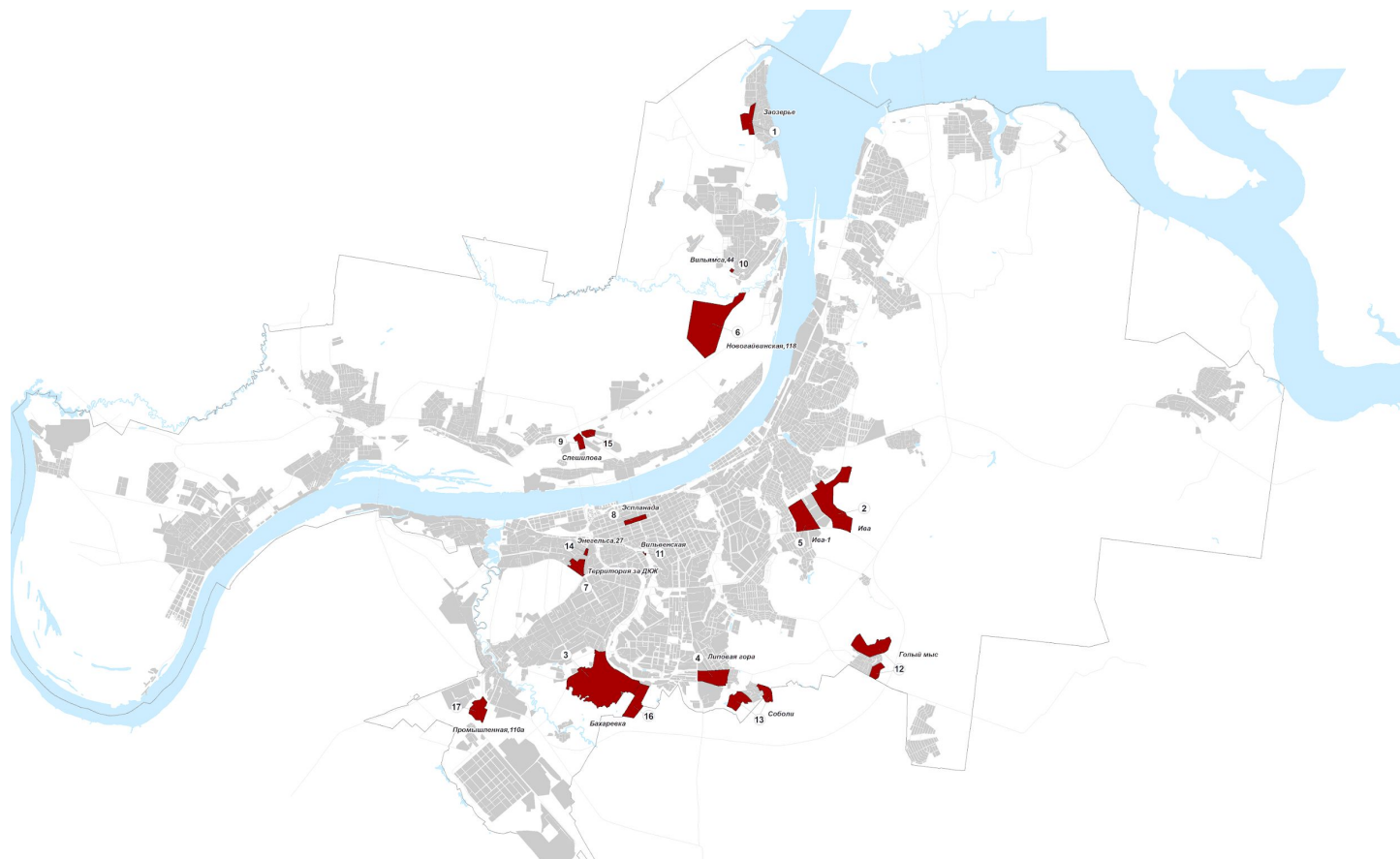


helsinki

**НАРУШЕНИЕ БАЛАНСА -  
НЕЭФФЕКТИВНЫЙ ГОРОД:  
ЦЕНТРАЛИЗОВАННЫЕ СИСТЕМЫ  
ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ  
НЕЭФФЕКТИВНЫ, УБЫТОЧНЫ И  
СЛИШКОМ ДОРОГИ В СОДЕРЖАНИИ  
ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ**

# ВОПРОС О ШКОЛАХ ПРИ КОМПЛЕКСНОМ ОСВОЕНИИ, РАЗВИТИИ ЛОКАЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

## РИСКИ ДЛЯ МУНИЦИПАЛИТЕТА ОТНОСИТЕЛЬНО ОСВОЕНИЯ НОВЫХ УДАЛЁННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ПРИ ОТСУТСТВИИ ПРИРОСТА НАСЕЛЕНИЯ - ? ПРИМЕР ПЕРМИ



**УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ**

**ПРОТИВ**

**НЕУСТОЙЧИВОГО  
РАЗВИТИЯ**

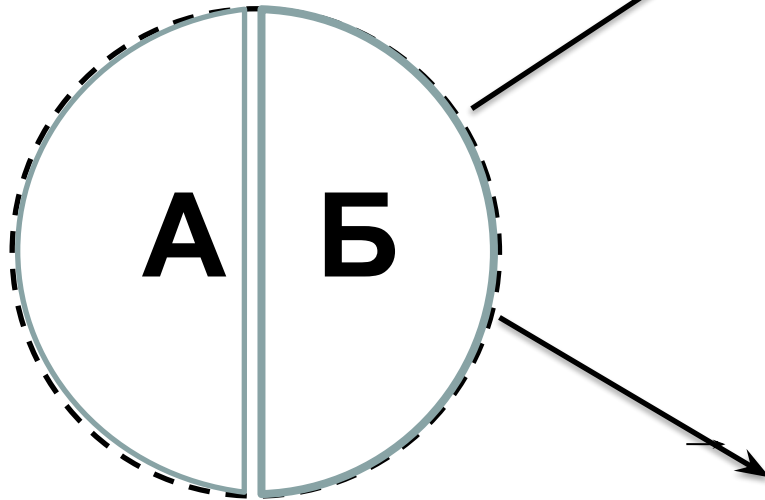
# ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЛОВУШЕК И ПОСЛЕДСТВИЙ.

## Логика устойчивого развития города, или «как жить по средствам»?

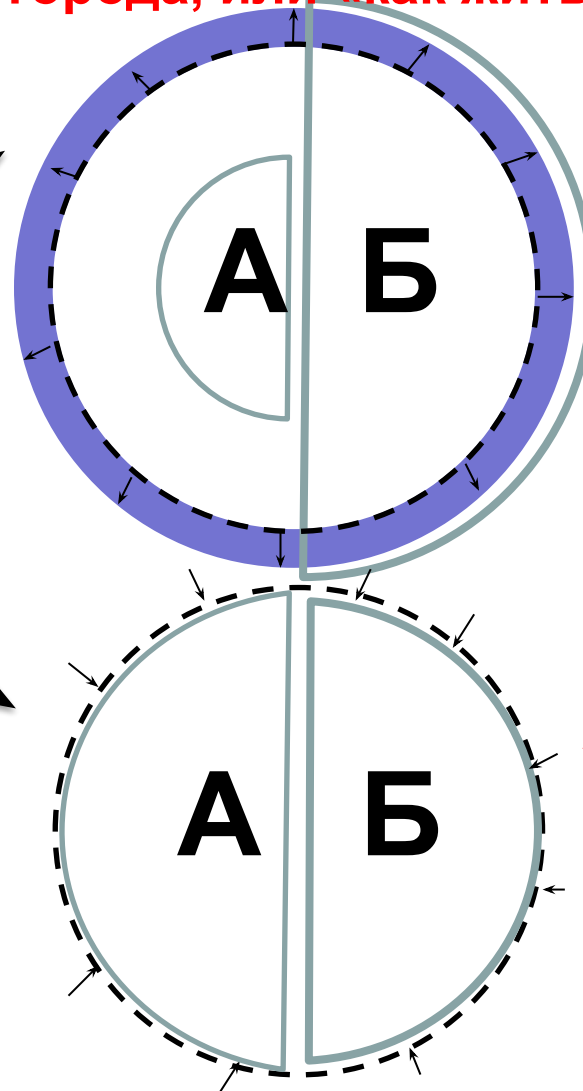
Способности платить -


СП:

$A + B$



**А** – платы единоразовые на создание/приобретение объектов  
**Б** – платы постоянные-текущие за содержание/эксплуатацию/потребление услуг



 - превышение способности платить:  
 $A + B > СП$

**ПОСЛЕДСТВИЯ?**  
**ДЕГРАДАЦИЯ СРЕДЫ**

Не превышает объём способности платить:  
 $A + B = СП$

**ПОСЛЕДСТВИЯ?**  
**ПОДДЕРЖАНИЕ КАЧЕСТВА СРЕДЫ**

**КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ**

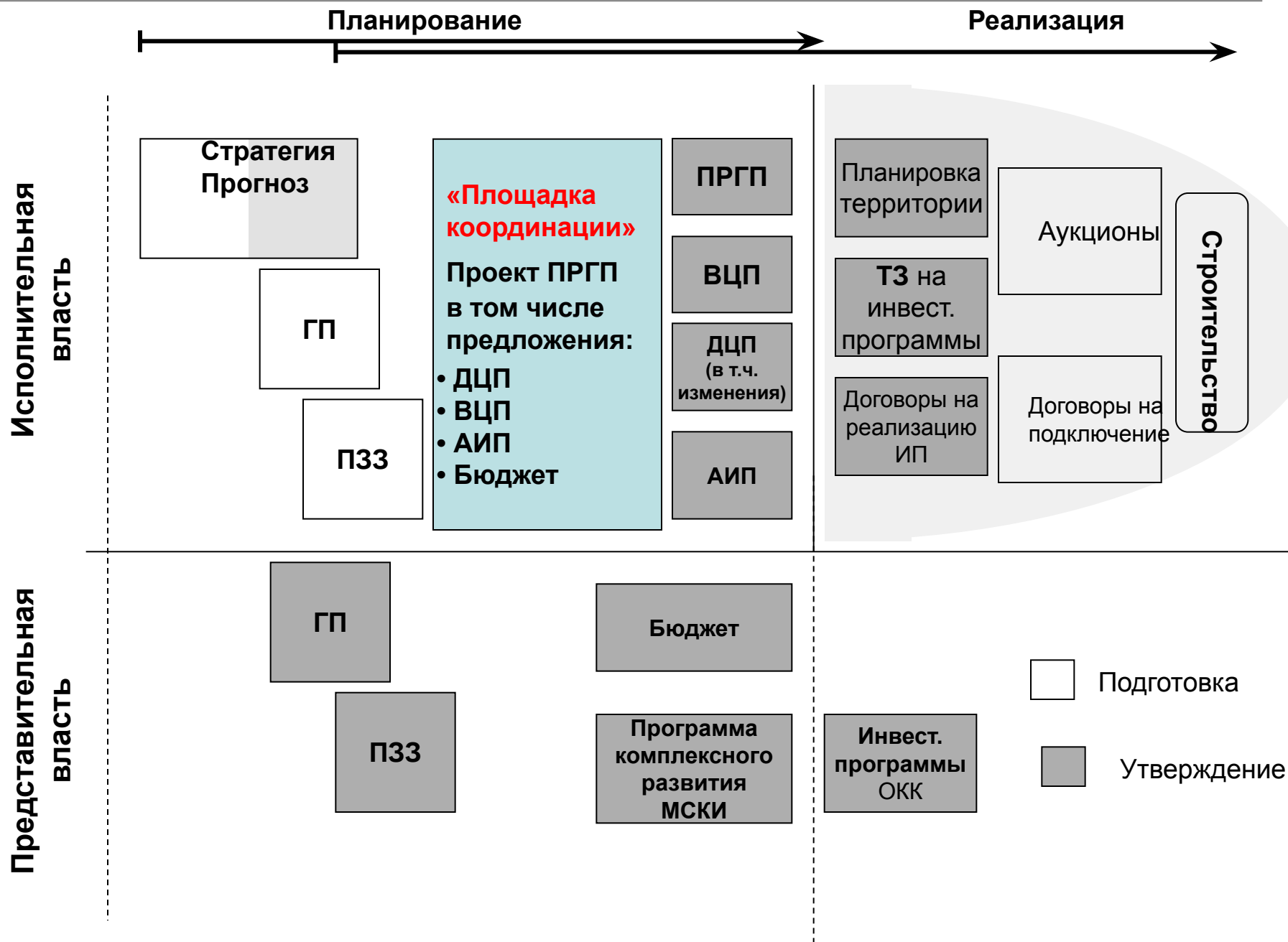
# **РЕАЛИЗАЦИЯ ПЛАНОВ**

# ЕЩЁ РАЗ: ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГП: СРОКИ, ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ И РЕСУРСЫ

## ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА - ПЕРВАЯ ОЧЕРЕДЬ

ID	Индекс на схемах	Категория	Тип мероприятий	Описание мероприятий ЗПРОКС	Оценка времени выполнения реализации мероприятий (месяцы)	Стоимость реализации мероприятий (млн.руб)	Итого																													
							2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017					
							кв.1	кв.2	кв.3	кв.4	кв.1	кв.2	кв.3	кв.4	кв.1	кв.2	кв.3	кв.4	кв.1	кв.2	кв.3	кв.4	кв.1	кв.2	кв.3	кв.4	кв.1	кв.2	кв.3	кв.4	кв.1	кв.2	кв.3	кв.4		
						18 683,32	3 760,72	3 760,72	3 889,16	1 468,01	1 103,37	782,91	191,82	238,14	128,13	107,14	57,92	56,75	212,75	212,75	252,48	681,92	660,83	461,10	112,80	112,80	28,00	55,28	55,28	124,18	100,84	100,84	0,00	0,00		
1	Тр-1	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	5,83																														
2	Тр-2	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	5,71	2,92	2,92																												
3	Тр-3	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,58	2,86	2,86																												
4	Тр-4а	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	не требуется	11	20,02	0,29	0,29																												
5	Тр-4б	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,21	6,67	6,67	6,67																											
6	Тр-4в	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,25			0,11	0,11																										
7	Тр-4г	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	1,54				0,13	0,13																									
8	Тр-4д	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	2,34								0,77	0,77																					
9	Тр-5а	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	2,58	1,29	1,29									1,17	1,17																		
10	Тр-5б	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,14			0,07	0,07																										
11	Тр-6а	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,18	0,09	0,09																												
12	Тр-6б	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,32			0,16	0,16																										
13	Тр-6в	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,11				0,06	0,06																									
14	Тр-6г	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,24							0,12	0,12																						
15	Тр-7а	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,11	0,06	0,06																												
16	Тр-7б	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,30			0,15	0,15																										
17	Тр-7в	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,16				0,08	0,08																									
18	Тр-8а	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,06	0,03	0,03																												
19	Тр-8б	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,27			0,04	0,04																										
20	Тр-8в	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,27				0,14	0,14																									
21	Тр-8г	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,13					0,07	0,07																								
22	Тр-8д	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,03										0,02	0,02																			
23	Тр-9а	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	3,20	1,60	1,60																												
24	Тр-9б	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	не требуется	11	75,90			25,30	25,30	25,30																									
25	Тр-9в	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,92				0,46	0,46																									
26	Тр-9г	Транспортная инфраструктура	Организационные	не требуется	7	0,53							0,27	0,27																						
27	Тр-9д	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	не требуется	11	126,50							42,17	42,17	42,17																					
28	Тр-10а	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	не требуется	11	119,25	39,75	39,75	39,75																											
29	Тр-10б	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	не требуется	11	92,75			30,92	30,92	30,92																									
30	Тр-11	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	не требуется	11	278,30	92,77	92,77	92,77													160,00	160,00	160,00	160,00	160,00										
31	Тр-12а	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	не требуется	11	208,00	69,33	69,33	69,33																											
32	Тр-12б	Транспортная инфраструктура	Новое строительство	1	20,5	677,00			112,83	112,83	112,83	112,83	112,83																							
33	Тр-12в	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	2	17,5	20,00							4,00	4,00	4,00	4,00	4,00																			
34	Тр-12г	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	3	17,5	800,00															160,00	160,00	160,00	160,00	160,00											
35	Тр-12д	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	не требуется	11	119,20																			39,73	39,73	39,73									
36	Тр-13а	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	не требуется	11	413,90	137,97	137,97	137,97																											
37	Тр-13б	Транспортная инфраструктура	Новое строительство	4	20,5	151,89			25,32	25,32	25,32	25,32	25,32	25,32																						
38	Тр-13в	Транспортная инфраструктура	Новое строительство	5	20,5	43,10									7,18	7,18	7,18	7,18	7,18	7,18																
39	Тр-13г	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	6	17,5	424,00																			84,80	84,80	84,80	84,80	84,80							
40	Тр-14а	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	7	17,5	314,00	62,80	62,80	62,80	62,80	62,80																									
41	Тр-14б	Транспортная инфраструктура	Реконструкция	8	17,5	110,00							22,00	22,00	22,00	22,00																				

# МЕСТО ГП В СИСТЕМЕ ПЛАНИРОВАНИЯ-РЕАЛИЗАЦИИ (1)





# ПАРАЛЛЕЛЬНЫЕ ПРОЦЕССЫ: ПЛАНИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ И ПЛАНИРОВАНИЕ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

## • ПЛАНИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ

- ГП, ПЛАН РЕАЛИЗАЦИИ ГП
- ПЗЗ
- ПОДГОТОВКА ЗУ, МОДЕЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТПРОЕКТОВ
- ПРОЕКТЫ ДОГОВОРОВ С ПОБЕДИТЕЛЯМИ АУКЦИОНОВ

## • ПЛАНИРОВАНИЕ ИНЖ. ИНФ-РЫ

- ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ
- ИНВЕСТ. ПРОГРАММЫ
- ДОГОВОРЫ НА РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТПРОГРАММ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ  
ПЛАН ЗУ + ТУ

ПУБЛИЧНЫЙ ДОГОВОР  
НА ПОДКЛЮЧЕНИЕ

# СВЯЗЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ С БЮДЖЕТНЫМ ПЛАНИРОВАНИЕМ

ГОДЫ:

1

2

3

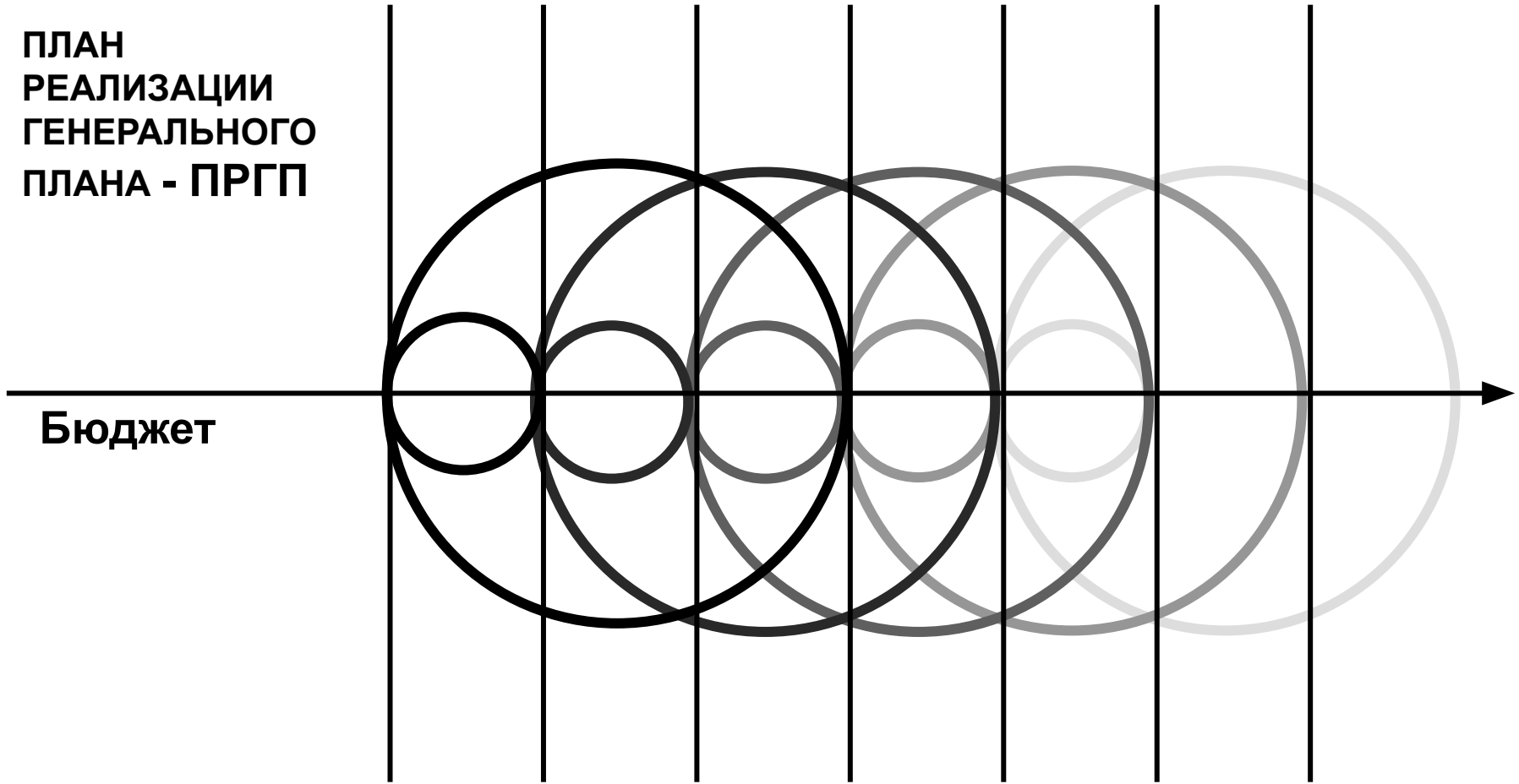
4

5

6

ПЛАН  
РЕАЛИЗАЦИИ  
ГЕНЕРАЛЬНОГО  
ПЛАНА - ПРГП

Бюджет





**ОБЪЕКТЫ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО  
ЗНАЧЕНИЯ,  
РЕГИОНАЛЬНОГО  
ЗНАЧЕНИЯ,  
МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

- **ЧТО ТАКОЕ ОБЪЕКТЫ, КОТОРЫМ ПРИПИСАНО ИМЕТЬ «ЗНАЧЕНИЕ» ?**
- **ЭТО ОБЪЕКТЫ, КОТОРЫЕ ВЛАСТЬ ПРИ ПЛАНИРОВАНИИ ОБЯЗУЕТСЯ СОЗДАТЬ ЗА СВОЙ СЧЁТ И, ИЛИ ЗА СЧЁТ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ ЛИЦ**
- **ВСЕ ЛИ ОБЪЕКТЫ ДОЛЖНА СОЗДАВАТЬ ВЛАСТЬ - ?**

ВСЕ ЛИ ОБЪЕКТЫ ДОЛЖНА СОЗДАВАТЬ ВЛАСТЬ - ?  
ВСЕ ЛИ ОБЪЕКТЫ ДОЛЖНЫ ИМЕТЬ ЗНАЧЕНИЕ - ?

ВСЕ ОБЪЕКТЫ (\*) -  
НЕРЫНОЧНАЯ  
ЭКОНОМИКА

НЕ ВСЕ ОБЪЕКТЫ -  
РЫНОЧНАЯ ЭКОНОМИКА

ОБЪЕКТЫ, КОТ.  
ПРИПИСАНО  
ЗНАЧЕНИЕ -  
КОТОРЫЕ ВЛАСТЬ  
ОБЯЗАНА  
СОЗДАТЬ ЗА  
СВОЙ СЧЁТ И, ИЛИ  
ЗА СЧЁТ  
ЗАИНТЕР. ЛИЦ

ОБЪЕКТЫ, КОТ. НЕ  
ПРИПИСАНО  
ЗНАЧЕНИЕ -  
КОТОРЫЕ БУДУТ  
СОЗДАВАТЬ  
ЧАСТНЫЕ ЛИЦА;  
ОБЪЕКТЫ, ДЛЯ  
СОЗДАНИЯ КОТ.  
ВЛАСТЬ  
(ПРЕИМУЩЕСТВЕННО  
МЕСТНАЯ) ДОЛЖНА

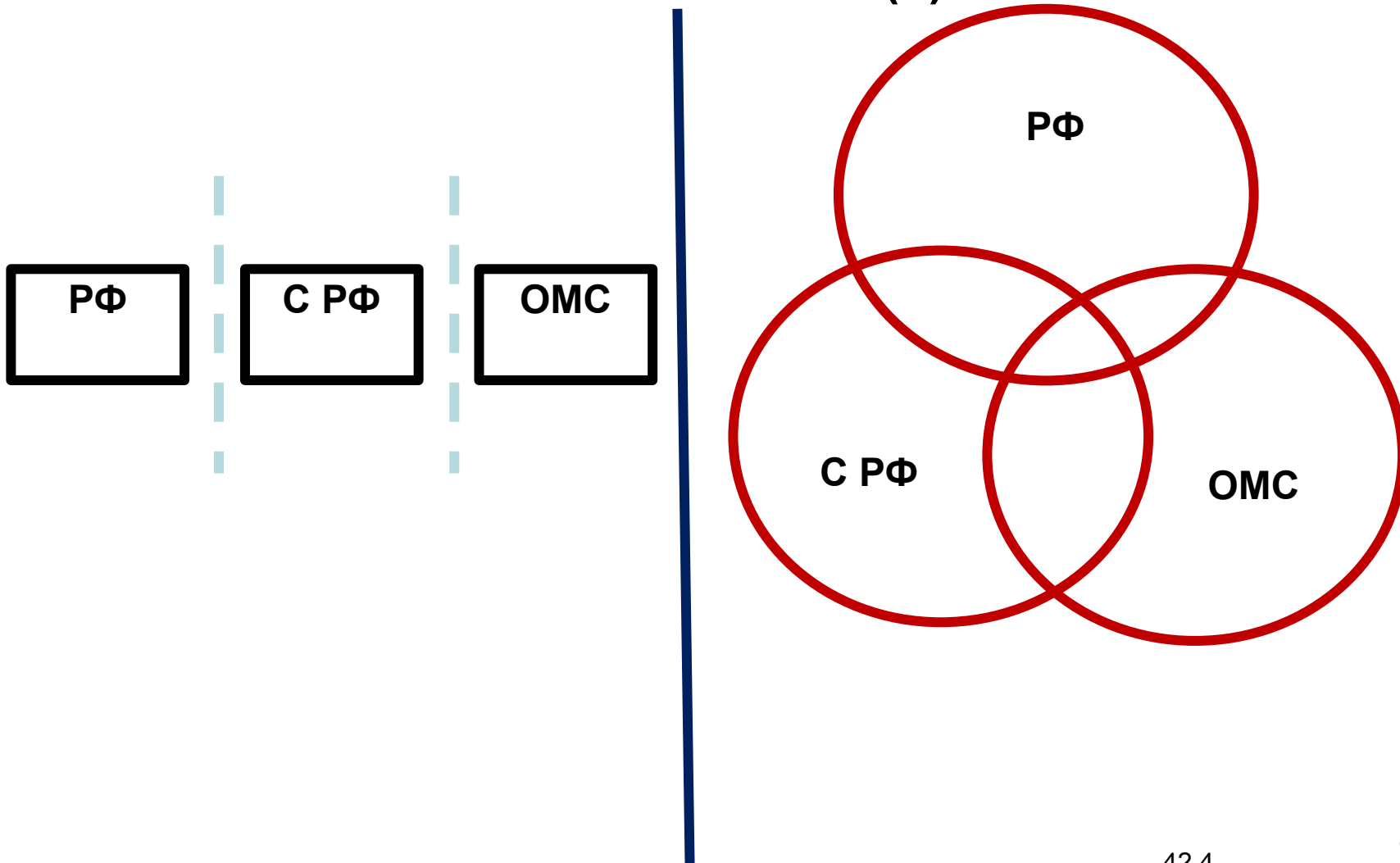
ДВА СПОСОБА ПЛАНИРОВАНИЯ - ПРЯМОЕ И КОСВЕННОЕ ...

78

(\*) см. особенности Москвы ...

ПРАВОВЫЕ УСЛОВИЯ

# ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ОБЪЕКТОВ РАЗНОГО ЗНАЧЕНИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО, МЕСТНОГО (1)



# ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ОБЪЕКТОВ РАЗНОГО ЗНАЧЕНИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО, МЕСТНОГО (2)

19) **объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые


**(1) необходимы для осуществления полномочий** по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации,

**(2) оказывают существенное влияние** на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации:



## МОСКВА: ОСОБЕННОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (3)

- 
- **(1) СОГЛАСНО ОПРЕДЕЛЕНИЮ ГРК РФ ПОД ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ «РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ» ФОРМАЛЬНО МОЖНО ПОДВЕСТИ ЛЮБЫЕ (ВСЕ) ВИДЫ ОБЪЕКТОВ (ПОСКОЛЬКУ ПОМИМО «ПОЛНОМОЧИЙ» «ОКАЗЫВАЮТ СУЩЕСТВЕННОЕ ВЛИЯНИЕ ...»)**
  - **(2) ЧАСТЬ 2 СТАТЬИ 13 ГРК ГОРОДА МОСКВЫ: ПРАКТИЧЕСКИ ВСЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ БЫ КАК ОБЪЕКТЫ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ**
  - **(3) № 289-ФЗ ОТ 30 ДЕКАБРЯ 2012 ГОДА ОПРЕДЕЛИЛ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ ИСКЛЮЧЕНИЕ: БЫЛИ ВЫВЕДЕНЫ ИЗ-ПОД ЗАПРЕТА ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЙ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТЫ ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПРИ ОТСУТСТВИИ ПЗЗ**
  - **(4) ИТОГ. В МОСКВЕ ПЗЗ МОЖЕТ ОТВЕРГАТЬСЯ НА ЛЕГАЛЬНЫХ ОСНОВАНИЯХ: ОТСУТСТВИЕ ПЗЗ ДАЖЕ ПОСЛЕ СПЕЦИАЛЬНО УСТАНОВЛЕННОГО ПРЕДЕЛЬНОГО СРОКА (01.07.2017) НИКАК НЕ ИЗМЕНИТ СИТУАЦИЮ - РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО МОГУТ ПРОДОЛЖАТЬ ВЫДАВАТЬСЯ НЕСМОТРЯ НА ОТСУТСТВИЕ ПЗЗ**

# **ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ОБЪЕКТОВ РАЗНОГО ЗНАЧЕНИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО, МЕСТНОГО (4)**

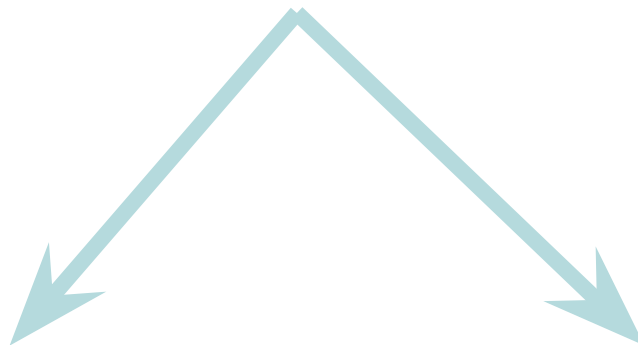
- **ЛОГИКО-СМЫСЛОВАЯ (ОБЪЕКТИВНАЯ) НЕВОЗМОЖНОСТЬ «АПРИОРНОГО ЗАКРЫТИЯ ВОПРОСА» ПОСРЕДСТВОМ ФОРМАЛЬНОГО ТЕКСТА ЗАКОНА**
- **НЕОБХОДИМОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРАКТИЧЕСКОГО ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ. ДЛЯ ЭТОГО ЕСТЬ 2 ПУТИ:**
  - **АВТОНОМНОГО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ, НО ВО ВЗАИМОДЕЙСТВИИ С ИНЫМИ ОРГАНАМИ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ (ПЕРЕНАПРАВЛЕНИЕ ДРУГ ДРУГУ ПРЕДЛОЖЕНИЙ)**
  - **СОВМЕСТНОГО ДОБРОВОЛЬНОГО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**
- **НО № 41-ФЗ УПРАЗДНИЛ ДОБРОВОЛЬНОСТЬ ПРИ СОВМЕСТНОМ ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ ...**

**О ПЛАНИРОВАНИИ,  
СОВМЕСТНО  
ОСУЩЕСТВЛЯЕМОМ  
НЕСКОЛЬКИМИ  
СУБЪЕКТАМИ ПУБЛИЧНОЙ  
ВЛАСТИ**



# **РАЗВИЛКИ МНИМЫЕ И РЕАЛЬНЫЕ**

**ОТНОСИТЕЛЬНО СПОСОБОВ КООРДИНИРОВАНИЯ ПЛАНОВ И СИНХРОНИЗАЦИИ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ РАЗЛИЧНЫМИ СУБЪЕКТАМИ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ**



**«ЕДИНЫЙ ДТП» ДЛЯ ДВУХ СУБЪЕКТОВ РФ**

**ПРОЦЕДУРЫ ИМИТАЦИИ  
ОДНОРАЗОВОГО  
ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ**

**ПОЧЕМУ ДАННУЮ СХЕМУ  
НЕВОЗМОЖНО РЕАЛИЗОВАТЬ -**

**КОНЦЕПЦИЯ ПЛАНИРОВАНИЯ-  
РЕАЛИЗАЦИИ КАК ОСНОВАНИЕ  
ДЛЯ ПРИНЯТИЯ ДВУХ ДТП ДЛЯ  
ДВУХ СУБЪЕКТОВ РФ**

**ПРОЦЕДУРЫ РЕАЛЬНОГО  
ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ**

**ПОЧЕМУ ДАННАЯ СХЕМА  
ЯВЛЯЕТСЯ ЕДИНСТВЕННО  
ВОЗМОЖНОЙ И ЭФФЕКТИВНОЙ**

# ПОЧЕМУ НЕВОЗМОЖНО БЫТЬ «ЕДИНОМУ ДОКУМЕНТУ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ» ДЛЯ ДВУХ

СУБЪЕКТОВ РФ - ?

- ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ НЕВОЗМОЖНО ОТОРВАТЬ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПЛАНОВ
- РЕАЛИЗАЦИЯ ПЛАНОВ - ЭТО ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СУБЪЕКТОВ ПЛАНИРОВАНИЯ, ЭТО ВЫДЕЛЕНИЕ БЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ ИЗ БЮДЖЕТОВ СУБЪЕКТОВ ПЛАНИРОВАНИЯ, ЭТО ОТОБРАЖЕНИЕ СФЕРЫ БЮДЖЕТНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ КАЖДОГО СУБЪЕКТА ПЛАНИРОВАНИЯ НА КАРТЕ - «ЧТО», «ГДЕ», «КОГДА», «ПОЧЁМ»
- ЗНАЧИТ:
  - НА ГИПОТЕТИЧЕСКОМ «ЕДИНОМ ДОКУМЕНТЕ ТП» ДОЛЖНЫ БЫТЬ ОБОЗНАЧЕНЫ БЕЗ СМЕШЕНИЯ ДВЕ РАЗЛИЧНЫЕ СФЕРЫ БЮДЖЕТНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ДВУХ СУБЪЕКТОВ РФ
  - «ЕДИНЫЙ ДОКУМЕНТ ТП» НЕИЗБЕЖНО ДОЛЖЕН РАСПАСТЬСЯ НА ДВА ДОКУМЕНТА СООБРАЗНО ДВУМ СФЕРАМ БЮДЖЕТНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
  - ЕДИНСТВО ДОЛЖНО ОБЕСПЕЧИВАТЬСЯ ИНЫМ ОБРАЗОМ:
    - ЕДИНАЯ КОНЦЕПЦИЯ
    - ДВА ДТП НА ОСНОВЕ ЕДИНОЙ КОНЦЕПЦИИ
  - ДОЛЖНО БЫТЬ ОБЕСПЕЧЕНО РЕАЛЬНОЕ (НЕ МНИМОЕ-

# ПРОСТЕЙШАЯ МОДЕЛЬ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ НЕСКОЛЬКИХ СУБЪЕКТОВ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ В ПРОЦЕССЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ (1)

Документы, регламентирующие взаимодействие во имя согласованного и устойчивого развития

Права, обязательства, предметы взаимодействия и согласований

## СОГЛАШЕНИЕ

о взаимодействии администраций в области агломерационного управления

Принятие участниками Соглашения на себя обязательств, в т.ч.:

- Совместно подготавливать и руководствоваться общей концепцией развития территории агломерации
- Не представлять на утверждение документы территориального планирования, не согласованные всеми участниками соглашения (признание «права вето»)
- Принятие на себя иных обязательств

## ОБЩАЯ КОНЦЕПЦИЯ

развития территории в границах агломерации (см. сноску 7)

- Соблюдение баланса между объемами застройки и параметрами инфраструктуры
- Установление пределов (в т.ч. в отношении объемов) и типов застройки
- Иные позиции

# ПРОСТЕЙШАЯ МОДЕЛЬ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ НЕСКОЛЬКИХ СУБЪЕКТОВ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ В ПРОЦЕССЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ (2)

Технические задания на подготовку документов территориального планирования на основе общей концепции (см. сноску 8)

Документы территориального планирования (ДТП) на основе общей концепции (см. сноску 9)

Правила землепользования и застройки – закрепление взаимоувязанных решений в виде правовых гарантий и запретов

Планы реализации документов территориального планирования

Согласование участниками Соглашения ДТП на соответствие общей концепции, в т.ч. в отношении ограничений, запретов (см. сноску 10)

Согласование участниками Соглашения приоритетов, объемов финансового участия в инфраструктурных проектах





# **ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ НОРМИРОВАНИЕ**

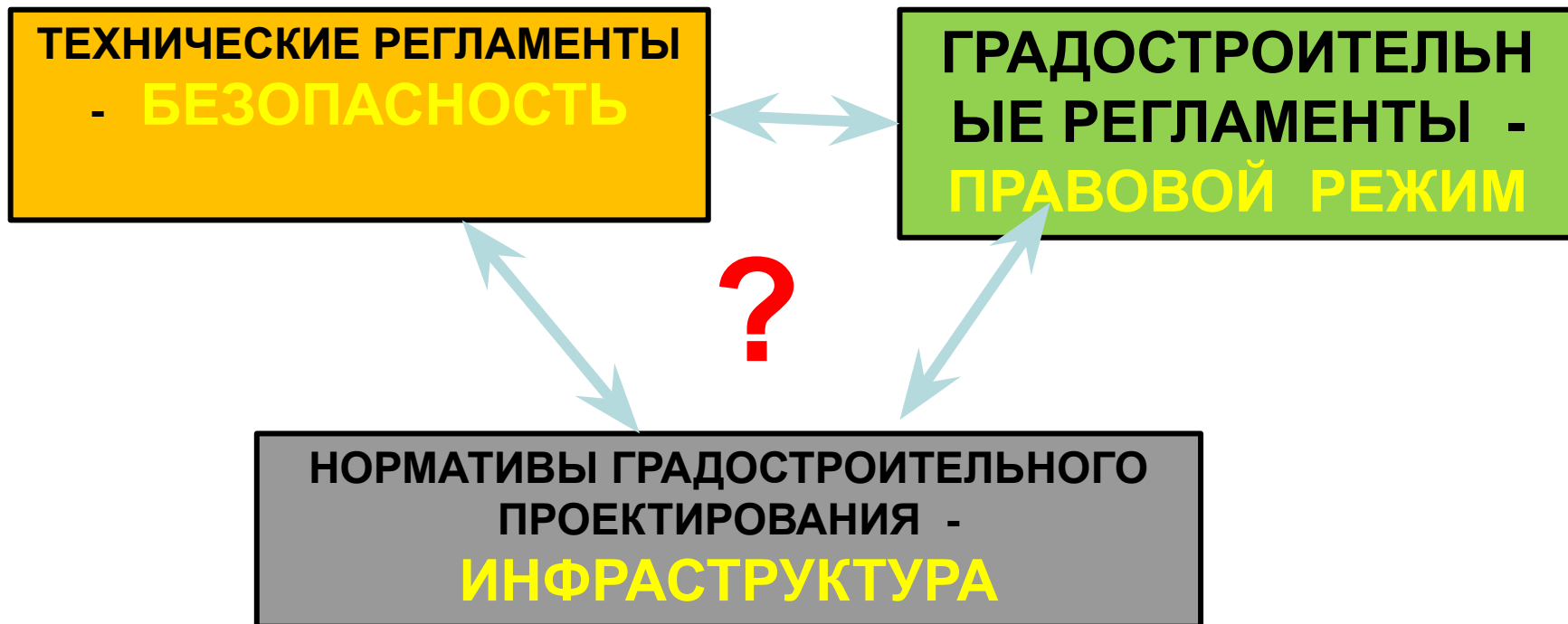
## **«ДЕТСКИЕ» ВОПРОСЫ В ОТНОШЕНИИ НОРМАТИВОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ (НГП):**

- **ЧТО СНАЧАЛА И ЧТО ПОТОМ: СНАЧАЛА НГП И ПОТОМ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН, ИЛИ СНАЧАЛА ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН И ПОТОМ НГП - ?**
- **ВСЁ, ИЛИ НЕ ВСЁ ДОЛЖНЫ ВКЛЮЧАТЬ НГП - ? НАПРИМЕР, ДОЛЖНЫ ЛИ НГП ВКЛЮЧАТЬ :**
  - **ОБЪЕКТЫ ТОРГОВЛИ - ?**
  - **АПАРТАМЕНТЫ - ?**
- **ДОЛЖНЫ ЛИ НГП БЫТЬ ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫМИ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАЗЛИЧНЫМ ТЕРРИТОРИЯМ, НАПРИМЕР, ПО:**
  - **УДЕЛЬНОМУ ОБЪЁМУ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА КАЖДОГО ЖИТЕЛЯ - ?**
  - **ПОКАЗАТЕЛЯМ ДОСТУПНОСТИ ОБЪЕКТОВ ИНФРАСТРУКТУРЫ - ?**
- **ДОЛЖНА ЛИ СУЩЕСТВОВАТЬ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ВЛАСТИ ЗА НЕИСПОЛНЕНИЕ НОРМАТИВОВ К ОПРЕДЕЛЁННОМУ СРОКУ - ? ЕСЛИ «ДА», ТО КАК ЭТА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ МОЖЕТ/ДОЛЖНА БЫТЬ ОБЕСПЕЧЕНА - ?**



**ГДЕ НАЙТИ  
ОТВЕТЫ НА  
ПОСТАВЛЕННЫЕ  
ВОПРОСЫ О  
НОРМАТИВАХ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬН  
ОГО  
ПРОЕКТИРОВАНИЯ**

# КОМПОНЕНТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО НОРМИРОВАНИЯ



# КАК ФОРМИРУЕТСЯ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О СТРУКТУРЕ ПРОСТРАНСТВА ПРОЕКТИРУЕМОГО БУДУЩЕГО?

ИСХОДЯ ИЗ РЕАЛИЙ – ИЗ ТОГО, ЧТО СУЩЕСТВУЮТ ДВЕ ГРУППЫ СУБЪЕКТОВ И ДВЕ ГРУППЫ ОБЪЕКТОВ:

- **ЧАСТНЫЕ ЛИЦА,**  
создающие за свой счёт объекты-пространство для базовой жизнедеятельности

- **ПРЕДСТАВИТЕЛИ ВЛАСТИ,**  
обеспечивающие создание за счёт налоговых отчислений частных лиц объекты-пространство для базовой жизнедеятельности

**ОБЪЁМЫ РАЗЛИЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ  
- ЖИЛЬЁ, МЕСТА ПРИЛОЖЕНИЯ  
ТРУДА, ТОРГОВЛЯ, МЕСТА ПИТАНИЯ  
И ПРОЧ.**

**ОБЛАСТЬ ГРАД.  
РЕГЛАМЕНТОВ**

**ОБЪЁМЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ –  
СОЦИАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ,  
ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ  
(СООТНЕСЁН С ОБЪЁМАМИ**

**ОБЛАСТЬ НОРМАТИВОВ** 93  
**ГП**

# КАК ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ ОБЛАСТЬ НОРМИРОВАНИЯ ДЛЯ НГП ?

ОБЪЕКТЫ-ПРОСТРАНСТВО НОРМИРОВАНИЯ	ИНСТИТУТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО НОРМИРОВАНИЯ		
	ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕГЛАМЕНТЫ – ТРЕБОВАНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ	ГРАДОСТРОИТЕЛ ЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ – ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	НГП – ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ОТНОШЕНИИ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ЖИЛЬЁ, МЕСТА ПРИЛОЖЕНИЯ ТРУДА, ТОРГОВЛЯ, МЕСТА ПИТАНИЯ И ПРОЧ.	+	+	- (НЕТ)
ИНФРАСТРУКТУРА – СОЦИАЛЬНАЯ, ТРАНСПОРТНАЯ, ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ	СОЦ. ОБЪЕКТЫ	СОЦ. ОБЪЕКТЫ	+
	ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ	ЛИНЕЙНЫЕ ОБЪЕКТЫ	+ (ДА) <sup>94</sup>







# АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ПОДХОДЫ К НГП

ПОЗИЦИИ	ГОРОДА				
	МУРМАНСК	МОСКВА	М. ОБЛАСТЬ	ХАБАРОВСК	ПЕРМЬ
<b>ПОЗИЦИИ НЕПРАВИЛЬНЫЕ</b>					
Нормируем всё без исключения					
Наличие пересечений с техническими регламентами					
Утверждение обязательности НГП для всех субъектов без исключения					
Отсутствие схем дифференциации территорий нормирования					
Превышение полномочий					
<b>ПОЗИЦИИ ПРАВИЛЬНЫЕ</b>					
Дифференциация НГП по функциональным зонам	НЕТ	НЕТ	НЕТ	ЕСТЬ	ЕСТЬ 97
Связь с ГП и планом	НЕТ	НЕТ	НЕТ	НЕТ	ЕСТЬ



# НЕКОТОРЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ «ПРАВОВОЕ ГРАДОРЕГУЛИРОВАНИЕ»

- Э.К.Трутнев. **Городская среда: воздействие правовых норм на повышение качества.** М. Фонд «Институт экономики города», 2014
- Э.К.Трутнев. **Азбука градостроительного нормирования.** М. Фонд «Институт экономики города», 2013
- Э.К.Трутнев, Л.Е.Бандорин. **Азбука землепользования и застройки.** Популярное изложение правил землепользования и застройки города Перми. РЦ «Верно», 2009, 52 с.
- Э.К.Трутнев и др. **Градорегулирование. Основы регулирования градостроительной деятельности в условиях становления рынка недвижимости.** М.: Фонд «Институт экономики города», 2008. – 296 с.
- Э.К.Трутнев, Л.Е.Бандорин. **Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации:** ответы на проблемные вопросы градостроительной деятельности. М., Изд-во «Экзамен», 2008. – 525 с.
- Э.К.Трутнев и др. **Правовые вопросы межевания и преобразования застроенных территорий жилого назначения.** М., 2007
- Э.К.Трутнев и др. **Публичные слушания по вопросам градорегулирования.** Рекомендации органам местного самоуправления. Приложения к журналу «Имущественные отношения в РФ», 2007, выпуски 2 и 3.

**Где найти дополнительную информацию**

**Сайт Фонда  
«Институт экономики города»**

**[www.urbanecomomics.ru](http://www.urbanecomomics.ru)**

**Трутнев Эдуард Константинович**

**[trutnev@urbanecomomics.ru](mailto:trutnev@urbanecomomics.ru)**

**(495) 363-50-47 (тел/факс)**