



Лекция

**Регулирование использования и застройки
территорий населенных пунктов
(поселений) посредством
градостроительного зонирования**



Градостроительное зонирование

- это деление (разбивка) земельной территории муниципальных образований (в том числе и поселений) на части, в которых определяются территориальные зоны с видами их градостроительного использования и ограничения на их использование (карта градостроительного зонирования муниципального образования).

Территориальные зоны муниципальных образований могут быть следующих видов:

1. жилые;
2. общественно-деловые (ОДЗ);
3. производственные;
4. зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
5. зоны сельскохозяйственного использования;
6. зоны рекреационного назначения;
7. зоны особо охраняемых территорий;
8. зоны специального назначения;
9. зоны размещения военных объектов;
10. иные виды территориальных зон.





Состав территориальных жилых зон:

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



В жилых зонах допускается размещение:

- отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- объектов здравоохранения;
- объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования;
- культовых зданий;
- стоянок автомобильного транспорта;
- гаражей;
- объектов, связанных с проживанием граждан;
- территорий, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства.



Состав территориальных общественно-деловых зон (ОДЗ):

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

ОДЗ предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В ОДЗ могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.



Состав территориальных производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур:

1. коммунальные зоны (зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли);
2. производственные зоны (зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду);
3. иные виды зон производственной , инженерной и транспортной инфраструктуры.

Данные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур (сооружений и коммуникаций ж/д и автомобильного транспорта, связи) и установления санитарно-защитных зон таких объектов.



Состав территориальных зон сельскохозяйственного использования

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

Примечание: зоны сельскохозяйственного назначения, в том числе и зоны сельскохозяйственных угодий, могут включаться в состав территориальных зон в границах черты населённых пунктов.



Состав территориальных зон рекреационного назначения:

1. зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озёрами, водохранилищами, пляжами;
2. зоны в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.



Состав территориальных зон особо охраняемых территорий:

- земельные участки, имеющие особое:
- природоохранное,
- научное,
- историко-культурное,
- эстетическое,
- рекреационное,
- оздоровительное и иное особо ценное значение.






Состав территориальных зон специального назначения:

- 1. зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления;
- 2. зоны, занятые иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путём выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

КАРТА (СХЕМА) ПЛАНИРУЕМОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Условные обозначения

ГРАНИЦЫ

-  Города Реутов, совпадающие с границами городского округа Реутов
-  Городского округа Балашиха *
-  Города Москвы *



(* отображаются в информационно-справочных целях)

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:




ЖИЛЫЕ:

-  зоны застройки многоэтажными жилыми домами
-  зоны смешанной жилой застройки




ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ:

-  - ОБЪЕКТОВ АДМИНИСТРАТИВНОГО, ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО, КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРЫ, КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ
-  - ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦОБЕСПЕЧЕНИЯ


ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:

-  - НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИХ ОБЪЕКТОВ
-  - ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ
-  - ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ, ГАРАЖЕЙ
-  - ИНЖЕНЕРНЫХ ОБЪЕКТОВ



РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

-  - ЗЕЛЕНых НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
-  - СПОРТИВНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ И ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА
-  - ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ

СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

-  - ЗЕЛЕНых НАСАЖДЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:

-  - ОСНОВНЫЕ УЛИЦЫ В ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ И КОММУНАЛЬНЫХ ЗОНАХ
-  - ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА

ТИПОЛОГИЯ ЖИЛЫХ ЗОН И ПАРАМЕТРЫ ИХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ:

- Г** -- комплексная застройка многоэтажными жилыми домами; плотность 7500-11000 кв.м./га; высотные параметры преимущественно до 17 эт. с включением акцентов для создания выразительного силуэта застройки; развитая социальная инфраструктура, в т.ч. школы, д/с, гаражи, объекты КБО;
- ВГ** - комплексная застройка домами смешанного типа (среднеэтажными и многоэтажными) развитая социальная инфраструктура, в т.ч. школы, д/с, гаражи, объекты КБО





Пояснение к карте:

На карте градостроительного зонирования устанавливаются **границы территориальных зон.**

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

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, **не допускается.**



ПРИМЕР: Владивостокский городской округ

Органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия в области землепользования и застройки на территории Владивостокского городского округа, являются:

- 1) Дума города Владивостока;
 - 2) глава города Владивостока;
 - 3) администрация города Владивостока.
- При администрации города Владивостока в качестве совещательных органов могут создаваться **коллегии и (или) общественные советы** по вопросам землепользования и застройки, персональный состав и порядок деятельности которых определяется главой города Владивостока.



Проект «Большой Владивосток»

проект администрации Приморского края по объединению в **единое городское муниципальное образование** города Владивостока с близлежащими городами-спутниками из состава Владивостокской агломерации:

слияние Владивостокского и Артёмовского городских округов, в дальнейшем — слияние с Уссурийском и Находкой.



История вопроса

Впервые о проекте «Большой Владивосток» по объединению города с городами-спутниками заговорили ещё в **1997** году.

Проект был включен в генплан Владивостока, который приняли в 2008 году.

Первым препятствием на пути развития Большого Владивостока стало отсутствие дорог и современного муниципального транспорта.

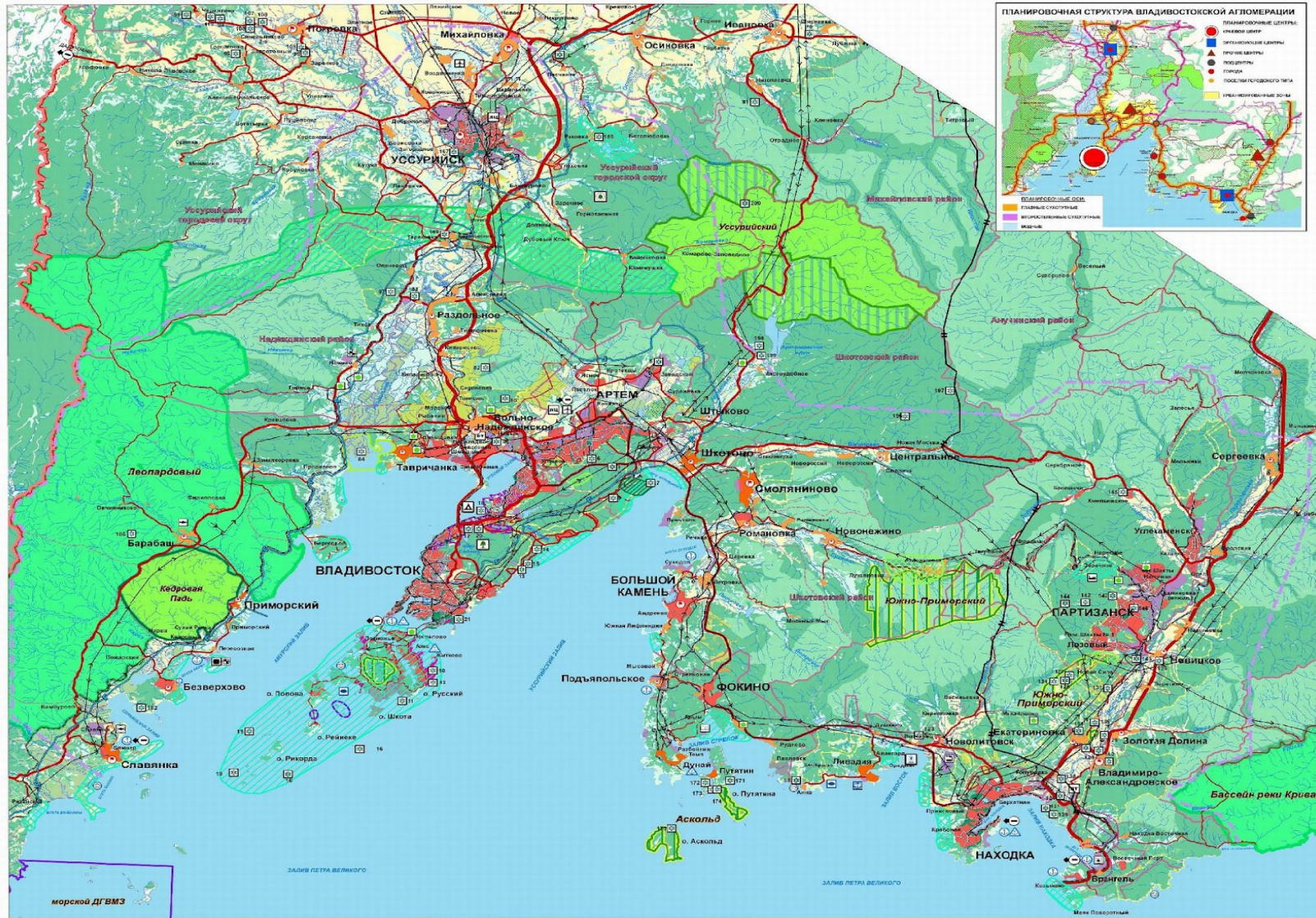
- 28 октября **2014** года было подписано соглашение между четырьмя муниципальными образованиями о создании Владивостокской агломерации (Владивосток, Артем, Надеждинский и Шкотовский муниципальные районы).
- При наличии должного финансирования и четкой программы действий основные контуры «Большого Владивостока» могут сложиться к **2025-2030 годам**.
- Проект поддержан в федеральных правительственных планах (Минрегионразвития и Минэкономразвития) по созданию так называемых «опорных городов».



СХЕМА ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ПРИМОРСКОГО КРАЯ

ФРАГМЕНТ ВЛАДИВОСТОКСКОЙ АГЛОМЕРАЦИИ (БОЛЬШОЙ ВЛАДИВОСТОК)

ПРОЕКТНЫЙ ПЛАН



- ГРАНИЦЫ:**
- Государственная субъекта Российской Федерации - Приморского края
 - Муниципальных образований: Районов и городских округов, городских и сельских поселений, агломерации
- Административное значение и тип населенных пунктов:**
- Владивосток: Центр края, административные центры районов, центры сельских поселений
 - Дальневосток: Горсда
 - Поселки: Поселки городского типа, поселки сельского типа
- ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬ:**
- Населенных пунктов, в т. ч.: городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов, кладбищ
 - Общественно-деловых и научно-образовательных зон, резервных территорий градостроительного освоения, границы особой экономической зоны
 - Земли производственного назначения, земли обороны и безопасности, в т. ч.: автомобильные, морские и воздушные пункты пропуска через государственную границу РФ
- ТРАНСПОРТА:**
- Автомобильных дорог федерального значения, скоростных автомобильных дорог регионального значения, основных автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения, автодорог местного значения и частных, железных дорог общего пользования, аэропорты международных и внутренних воздушных линий, аэропорты местных воздушных линий, морские порты, морские портовые пункты, крупные морские пассажирские терминалы, внутренние (тыловые) грузовые терминалы морских портов, транспортно-логистические комплексы (центры)
- ЛЕСНОГО ФОНДА, В Т. Ч.:**
- Защитных лесов: зеленых зон, лесопарков
 - Леса 1-ой, 2-ой и 3-ей зон округов санитарной охраны курортов
 - Эксплуатационных лесов
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- ЗЕМЛИ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ, В Т. Ч.:**
- Сельхозугодий, в том числе: пашен, сенокосов, многолетних насаждений, коллективных садоводств, фруктовых садов, виноградников, парников, теплиц, оранжерей
 - Земли запаса: болота
 - Земли водного фонда
- ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ, В Т. Ч.:**
- Заповедников, в т. ч.: биосферных, морского дВМЗ, заказников комплексных, заказник морской, природных парков, памятники природы, ботанический сад, дендрарий горнотаяжной станции, курорты, экологических коридоров
 - Многофункциональные зоны круглогодичного действия (туристско-оздоровительного обслуживания), площадки, ориентированные на обслуживание транзитных туристов в осенне-зимне-весенний период и отдыхающих на берегу моря летом, площадки для организации крупно-одичных баз спортивно-промышленных направлений, благоприятные территории для развития горно-лыжного спорта и организации лыжных баз
 - Базы охотников и рыболовов, игровая зона
- МАГИСТРАЛЬНЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ КОММУНИКАЦИИ И ОБЪЕКТЫ:**
- Нефтепровод (вост), газопровод, линии электропередач, строительство приморского нефтегазового комплекса, строительство морских нефтепереразочных комплексов, приморский нефтеперерабатывающий завод, строительство газоперерабатывающего завода, строительство завода СПГ, создание мощностей по добыче руд, основные районы развития марикультуры, создание производства гидробионтов, реконструкция барабашевского рыбзавода, реконструкция рязановского рыбзавода, морские рыбные порты



Создание агломерации обеспечит:

- ускорение темпов экономического роста в Приморском крае,
- формирование комфортной среды для населения,
- создание зон активного жилищного строительства, объектов социальной инфраструктуры,
- современных форматов торговли,
- транспортных коммуникаций

Градостроительное зонирование осуществляется посредством разработки Правил землепользования и застройки.

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.

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются

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

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы 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 значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах.

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 и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

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.

Срок приведения утвержденных правил
землепользования и застройки в соответствии с
ограничениями использования объектов недвижимости,
установленными на при аэродромной территории, не может
превышать шесть месяцев.