



МИНИСТРОЙ
РОССИИ



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ

АКТУАЛЬНЫЕ
ВОПРОСЫ
ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИЙ

МОСКВА

20 июля

Уважаемые коллеги, участники и организаторы семинара!

От имени Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и от себя лично рад приветствовать вас!

Минстрой России совместно с Государственным унитарным предприятием «Научно-исследовательский и проектный институт Генерального плана города Москвы» проводит данный семинар на тему: «Актуальные вопросы планировки территорий».

В связи с вступившими в силу изменениями в законодательстве о градостроительной деятельности, Минстрой России посчитал необходимым разъяснить основные положения таких изменений, касающиеся комплексного и устойчивого развития территорий, правил землепользования и застройки, планировки территорий, поскольку данные изменения имеют важную роль в развитии субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Для вас, как для руководителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, необходимо знать новые положения и порядок применения градостроительного законодательства, которые необходимо использовать в своей работе при принятии вами соответствующих решений, в том числе направленных на развитие территорий, а также при строительстве социально-значимых объектов.

Инвестиционный климат играет важную роль в социально-экономическом развитии страны. Улучшение инвестиционного климата в регионе может быть комфортным только в том случае, когда регион имеет хорошее социально-экономическое развитие в целом, включающее такие условия, как экономическое развитие региона, эффективность организационной структуры управления, социальные условия, нормативно-правовая база. Инвестиционное пространство России неоднородно. Российские регионы существенно различаются по уровню социально-экономического развития, что обуславливает дифференциацию подходов к улучшению инвестиционного климата в каждом из них.

Минстрой России, со своей стороны, на федеральном уровне осуществляет комплекс мер, способствующих улучшению инвестиционного климата в регионах, созданию благоприятных условий в сфере градостроительной деятельности и архитектуры, в том числе по вопросам градостроительного зонирования и планировки территорий. Государственное регулирование градостроительной деятельности вносит весомый вклад в решение стоящих перед нами задач.

Желаю всем участникам семинара достижения максимально высоких результатов в профессиональной деятельности и надеюсь, что вы по достоинству оцените проводимую нами работу по разъяснению градостроительного законодательства и обучению работы с ним.



**Мавляров
Хамит
Давлетярович**

Заместитель министра
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации

Дорогие друзья!

От лица Института Генплана Москвы — структурного подразделения строительного комплекса города Москвы приветствую Вас на семинаре «Актуальные вопросы планировки территорий».

Изменения в градостроительном законодательстве и принятие новых нормативных правовых актов, регулирующих градостроительную деятельность в Российской Федерации, инициированные Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, в первую очередь направлены на создание условий для устойчивого развития территорий и создания комфортной городской среды.

Так введен новый градостроительный инструмент «Комплексное устойчивое развитие территорий», утверждены требования к составу и содержанию документации по планировке территории, усилена роль правил землепользования и застройки.

Мы в свою очередь, уже более 65 лет являясь частью строительного комплекса Москвы, принимаем непосредственное участие в решении градостроительных проблем такого крупного мегаполиса, как Москва и можем утверждать, что правильно составленная нормативно-правовая база и качественно подготовленная градостроительная документация – это залог успеха реализации эффективного развития города, благоустройства городской среды и улучшения качества жизни граждан.

В настоящее время комплексному градостроительному развитию территорий на федеральном и региональном уровнях уделяется все больше внимания, и мы в Институте Генплана готовы принимать активное участие в совершенствовании механизмов его реализации.

Надеемся, что Вы по достоинству оцените организованное совместно с Минстроем России мероприятие, которое позволит повысить уровень профессиональных навыков и знаний в области градостроительной деятельности и архитектуры.



**Гармаш
Оксана
Алексеевна**
Директор Института
Генплана Москвы

КОМПЛЕКСНОЕ **И УСТОЙЧИВОЕ** **РАЗВИТИЕ** **ТЕРРИТОРИИ**

**А.А. Авилова — Заместитель директора по правовым вопросам
ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы»**

Комплексное и устойчивое развитие территории (КУРТ) – механизм реализации стратегических градостроительных документов

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 3 ИЮЛЯ 2016 Г. № 373-ФЗ

«О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

ЧАСТЬ 34
СТАТЬЯ 1
ГРК РФ

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ (КУРТ)

Осуществляется в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории, деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

ЧАСТЬ 1
СТАТЬЯ 46.9
ГРК РФ

ПРЕДМЕТ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ (КРТ)

КРТ является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектах недвижимого имущества.

ЧАСТЬ 2
СТАТЬЯ 46.9
ГРК РФ

ОБЪЕКТ КРТ

Территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

КУРТ – механизм работы с неэффективно используемыми территориями



Труднодоступные территории, отсутствие пешеходных и транспортных связей



Низкая эффективность и экологичность использования территории



Жилые территории: ветхий фонд, отсутствие социальной инфраструктуры



Производственные территории: неэффективное использование, негативное влияние на экологию города



Общественные территории: отсутствие структуры и развития



ПРИМЕНЕНИЕ МЕХАНИЗМА КУРТ



Развитие УДС, создание благоустроенных пешеходных зон, системы общегородского центра



Повышение эффективности использования территориальных, инфраструктурных и экологических ресурсов города



Реорганизация жилого фонда с повышением качества жилья



Модернизация, интенсификация, создание рабочих мест



Формирование общественных пространств и локальных центров

Три варианта использования механизма КУРТ

Комплексное и устойчивое развитие территорий

(п. 34 ст. 1 ГрК РФ)

Обеспечение наиболее эффективного использования территории, подготовка и утверждение документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства и необходимых для их функционирования и обеспечения жизнедеятельности объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО КОМПЛЕКСНОМУ И УСТОЙЧИВОМУ РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ (Ч. 34 СТ. 1 ГРК РФ)

РЗТ

(РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ)

На территории расположены многоквартирные жилые дома аварийные и подлежащие сносу, включенные в адресные программы сноса и реконструкции, утвержденные представительным органом власти (в Москве – Мосгордумой)

(ст. 46.1, ст. 46.2, ст. 46.3 ГрК РФ)



Договор о развитии застроенной территории

КОТ

(КОМПЛЕКСНОЕ ОСВОЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ)

Земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и предоставлены в аренду лицу, с которым заключен договор.

(ст. 46.4, ст. 46.6 ГрК РФ)



Договор о комплексном освоении территории (в том числе о комплексном освоении территории в целях строительства жилья эконом класса)

КРТ

(КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ТЕРРИТОРИИ)

По инициативе правообладателя земельного участка или в случае если более 50% территории используется неэффективно (подробнее на странице 14).

(ст.46.9, 46.10 ГрК РФ)



Договор о комплексном развитии территории КРТ

Реализация КРТ может быть инициирована как органом местного самоуправления (ОМС), так и правообладателем участка

ВАЖНО: публичные слушания при использовании механизма КРТ проходят один раз — при включении территории в ПЗЗ. Проект планировки территории в последствии утверждается без публичных слушаний.

ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ

КРИТЕРИИ КРТ:

1. Правообладатели земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества:
 - собственники земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества
 - земельных участков на праве пожизненного наследуемого владения
 - земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования
 - земельных участков на праве безвозмездного пользования
 - арендаторы земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества

(ст. 46.9 ГрК РФ)

ПО ИНИЦИАТИВЕ ОРГАНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ

КРИТЕРИИ КРТ:

Не менее чем 50 % от территории занимают земельные участки:

1. На которых расположены аварийные и подлежащие сносу объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов)
и (или)
2. На которых расположены объекты капитального строительства, включенные в адресные программы сноса и реконструкции, утвержденные представительным органом власти (за исключением многоквартирных домов)
и (или)
3. На которых расположены объекты капитального строительства виды разрешенного использования и (или) виды разрешенного использования и характеристики которых, не соответствуют видам разрешенного использования и предельным параметрам, установленным ПЗЗ
и (или)
4. На которых имеются самовольные постройки

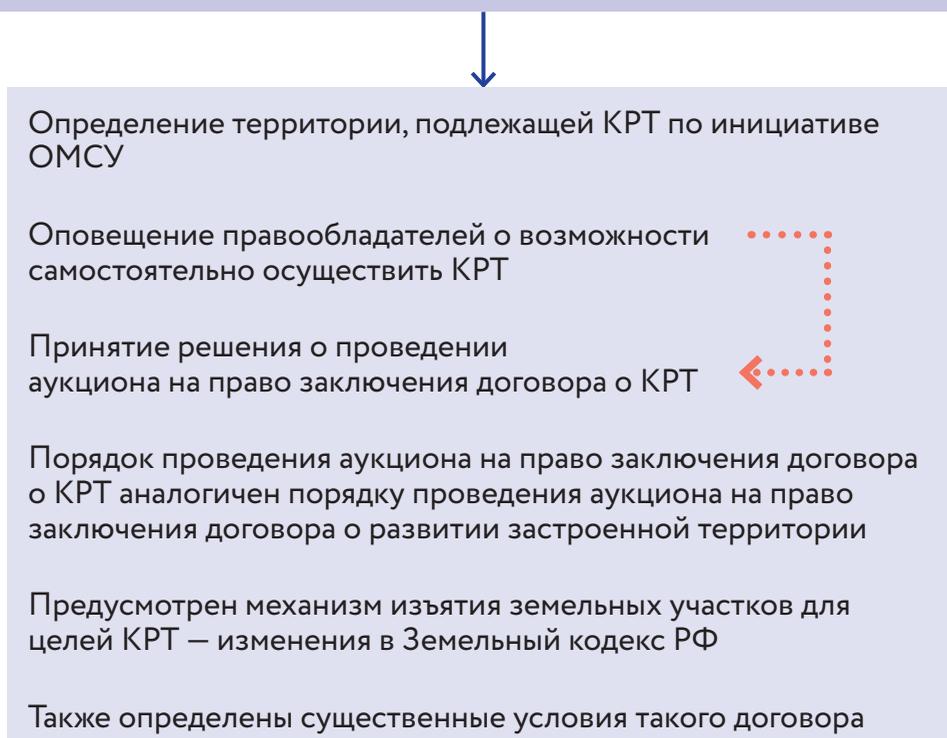
(часть 3 ст. 46.10 ГрК РФ)

Последовательность заключения договора КРТ

КРТ по инициативе правообладателей з/у и (или) расположенных на них объектов недвижимости



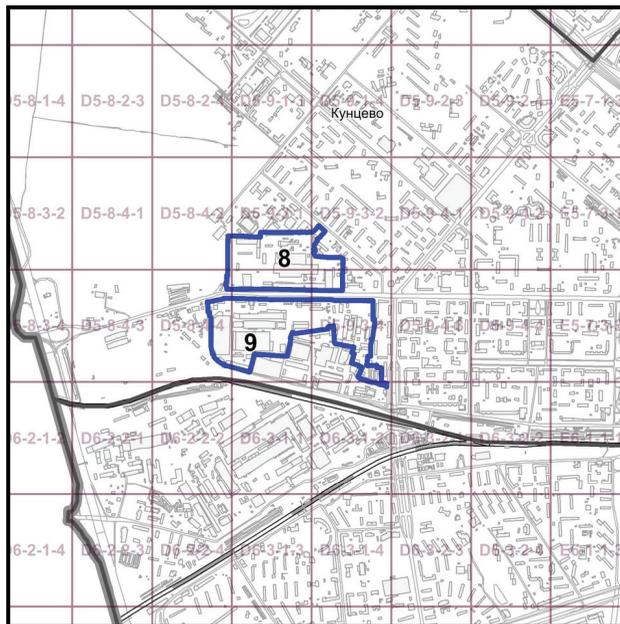
КРТ по инициативе ОМСУ



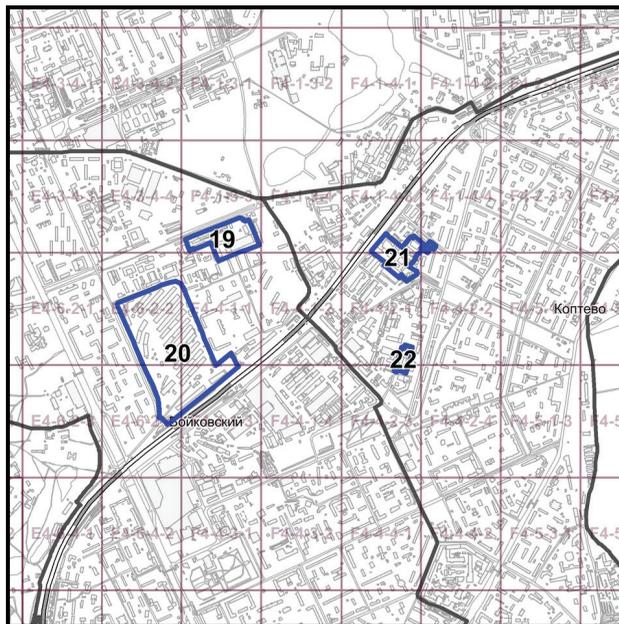
Пример включения территорий КУРТ в правила землепользования и застройки (ПЗЗ)

ПЗЗ ГОРОДА МОСКВЫ

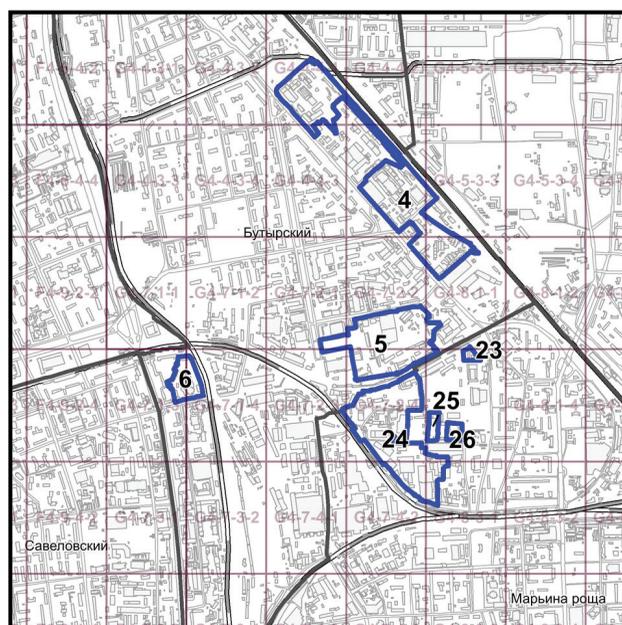
ЗАО



САО



СВАО



Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

 в рамках договоров о комплексном развитии территории (по инициативе правообладателей з.у. и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или по инициативе органов государственной власти г. Москвы)

1 номер территории

 границы административных округов города Москвы

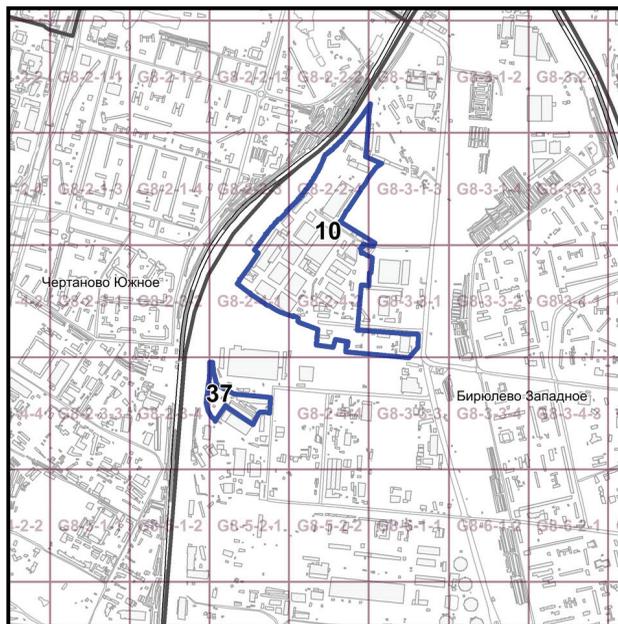
 Границы районов города Москвы

 железные дороги

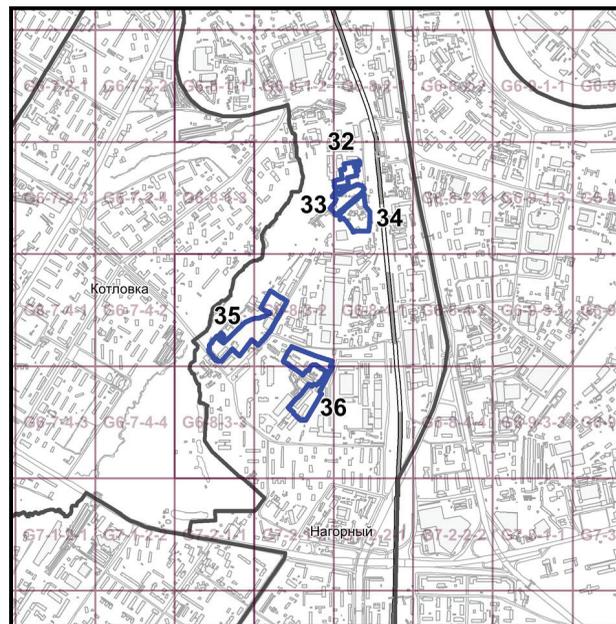
 топографическая основа

 существующая застройка

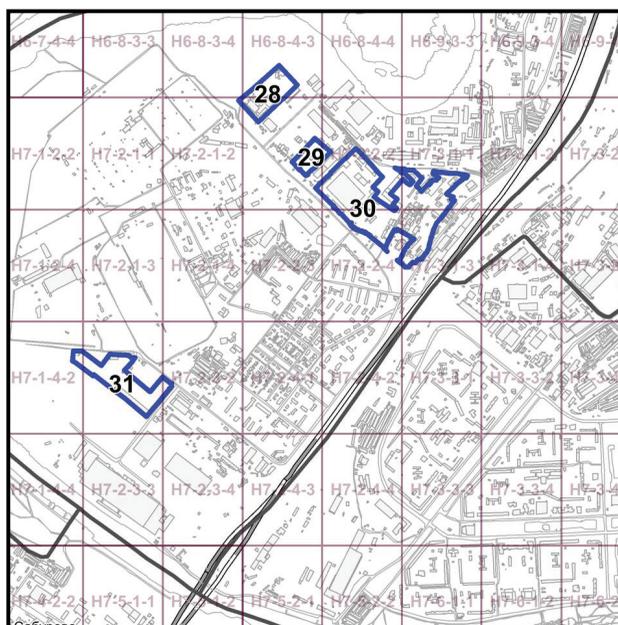
ЮАО



ЮАО



ЮВАО



Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

 в рамках договоров о комплексном развитии территории (по инициативе правообладателей з.у. и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества или по инициативе органов государственной власти г. Москвы)

1 номер территории

 границы административных округов города Москвы

 Границы районов города Москвы

 железные дороги

 топографическая основа

 существующая застройка

СОСТАВ И СОДЕРЖАНИЕ,
ПОРЯДОК
СОГЛАСОВАНИЯ
И УТВЕРЖДЕНИЯ
ДОКУМЕНТАЦИИ
ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ

**ПРЕДУСМАТРИВАЮЩЕЙ, В ТОМ
ЧИСЛЕ, РАЗМЕЩЕНИЕ ЛИНЕЙНЫХ
ОБЪЕКТОВ**

**А.П. Жбанов — Заместитель директора Департамента
ценообразования и градостроительного зонирования
Министерства строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации**

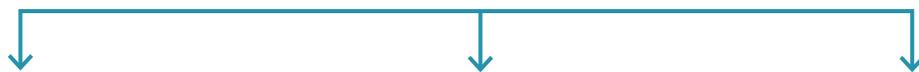
№ п/п	Наименование и реквизиты нормативных правовых актов
1.	Градостроительный кодекс Российской Федерации
2.	Земельный кодекс Российской Федерации
3.	Постановление Правительства Российской Федерации от 7 марта 2017 г. № 269 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории»
4.	Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»
5.	Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. № 403 «Об установлении требований к составу и порядку работы согласительных комиссий по рассмотрению разногласий органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, поселений в отношении документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта регионального значения или объекта местного значения муниципального района, городского округа, поселения»
6.	Постановление Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2017 г. № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»
7.	Постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»
8.	Постановление Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 577 «Об утверждении Положения о признании объектов капитального строительства, за исключением многоквартирных домов, аварийными и подлежащими сносу в целях принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления»
9.	Постановление Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 578 «Об утверждении Правил согласования включения в границы застроенной территории, в отношении которой органом местного самоуправления городского округа, поселения принимается решение о развитии, земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов»

10.	Постановление Правительства Российской Федерации от 17 мая 2017 г. № 579 «Об утверждении Правил согласования включения в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов»
11.	Постановление Правительства Российской Федерации от 18 мая 2017 № 594 «Об утверждении Правил согласования изъятия для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления»
12.	Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об установлении порядка подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального значения»
13.	Проект постановления Правительства Российской Федерации «Об установлении порядка подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти и порядка принятия решения об утверждении такой документации по планировке территории».
14.	Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»
15.	Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»
16.	Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»
17.	Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения»
18.	Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 742/пр «О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»

ДПТ

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ

ст. 41 ГрК РФ



Инструмент обеспечения комплексного и устойчивого развития (далее – КУРТ)
ч. 2 ст. 41 ГрК РФ.

Инструмент эффективного выбора места размещения линейных объектов (далее – Л.О.)
п. 5 ч. 3 ст. 41 ГрК РФ

Иные точечные цели ч. 3. 41 ГрК РФ:

- Изъятие земельных участков (Л.О. и иные объекты, но перечисленные в ст. 49 ЗК РФ.);
- Установление, изменение и отмена красных линий;
- Образование земельных участков для (п. 4 ст. 11 ЗК РФ.):
 - КУРТ
 - Л.О.
 - Некоммерческие организации садоводства, огородничества, дачные хоз-ва.
 - Многоквартирные дома

Состав и содержание ДПТ для КУРТ

ст. 42, 43 ГрК. РФ.

ППТ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

ст. 42 ГрК РФ.

Основная часть ППТ

Графическая часть

- Границы элементов планировочной структуры (приказ МСТ от 25.04.2017 №738/пр)
- Красные линии
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС)

Текстовая часть

Положение о характеристиках :

- 1) Параметры застройки элемента планировочной структуры:
 - Высота ОКС;
 - Плотность застройки;
 - Коэффициент использования территории. НО в пределах
- 2) Характеристики ОКС в т.ч. жилье, общественно-деловые центры, производственные объекты, объекты обеспечивающие их функционирование.

Положение об очередности планируемого развития территории.

- Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС, в т.ч ОКС, обеспечивающих функционирование ОКС

Материалы по обоснованию ППТ

- Карта планировочной структуры поселения с отображением элементов планировочной структуры (существующих);
- Результаты инженерных изысканий;
- Схема зон с особыми условиями использования территорий;
- Схема организации движения транспорта с учетом существующих и прогнозируемых потребностей в транспортном обеспечении;
- Перечень мероприятий по защите территорий от ЧС природного и техногенного характера;
- Схема вертикальной планировке;
- Обоснование определения границ зон планируемого размещения ОКС, параметров и назначения ОКС, очередности планируемого развития территории

ПМТ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)

ст. 43 ГрК РФ.

Основная часть ПМТ

Графическая часть

Чертежи с отображением:

- Границ элементов планировочной структуры;
- Красных линии;
- Линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения;
- Границ образуемых земельных участков, их условные номера.

Материалы по обоснованию

- Границы существующих земельных участков;
- Местоположение существующих ОКС;
- Границы зон с особыми условиями использования территорий.

Текстовая часть

- Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков
- Способы образования земельных участков;
- Виды разрешенного использования образуемых земельных участков.

**ДПТ должно соответствовать /разрабатываться
на основании:
(часть 10 статьи 45 ГрК РФ)**

ДТП (ДОКУМЕНТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ)

ПЗЗ (ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ)

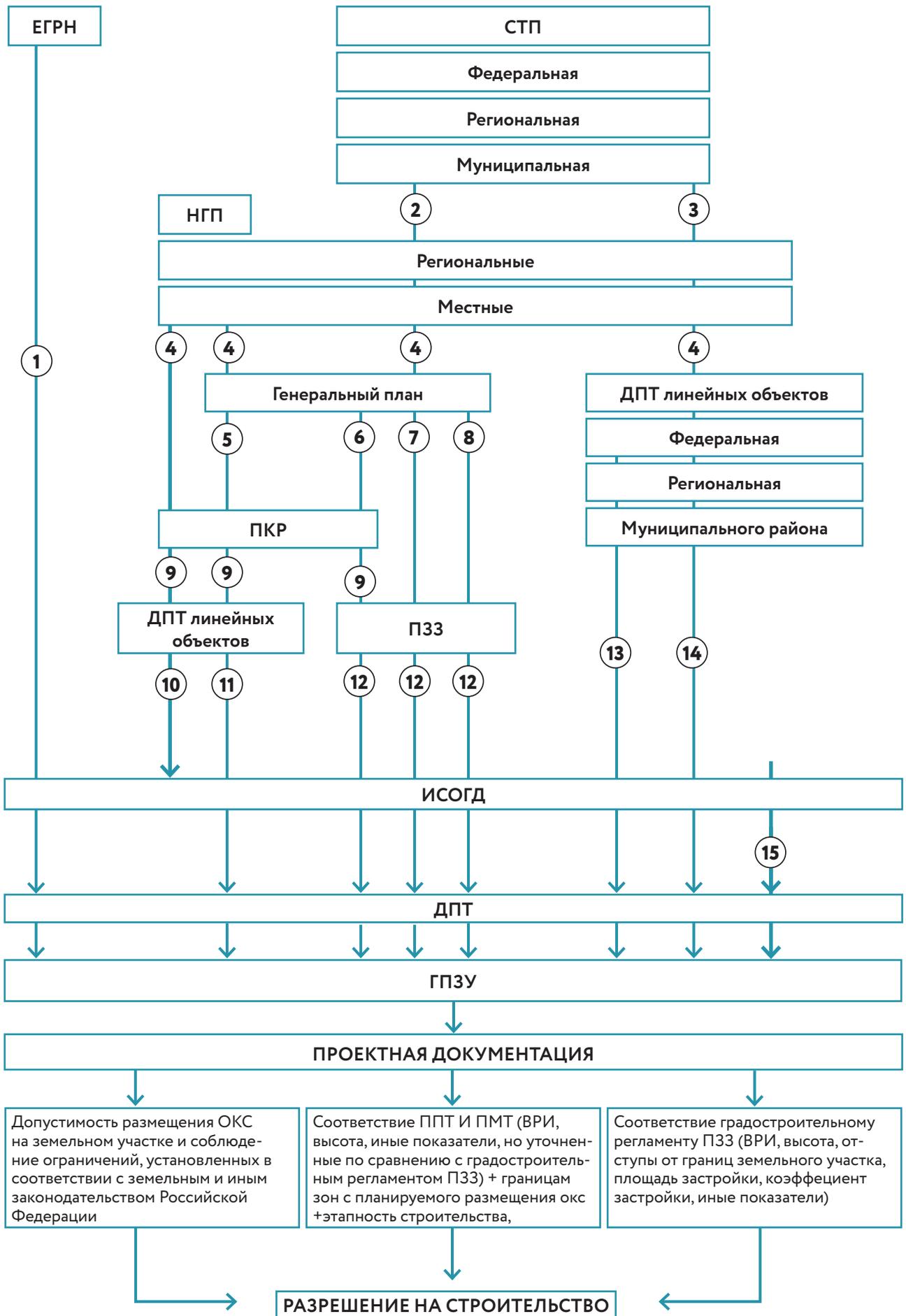
ПКР (ПРОГРАММЫ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ,
СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР)

НГП (НОРМАТИВЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ, СВОД, ПРАВИЛ

ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ



- 1 Сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий, информация о существующих земельных участках, их правообладателях, информация о существующих объектах капитального строительства, в том числе их общей площади, их правообладателях.
- 2 Вид, назначение, наименование, основные характеристики, планируемое местоположение (с точностью до населенного пункта) объектов капитального строительства, не являющихся линейными, соответствующего значения (уровня) в областях образования, здравоохранения, физической культуры и спорта и иных, а также характеристики зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению в связи с размещением таких объектов.
- 3 Вид, назначение, наименование, основные характеристики, планируемое местоположение (с точностью до населенного пункта) линейных объектов соответствующего значения (уровня) в областях транспорта, в том числе трубопроводного), энергетики, обороны и безопасности страны и иных, а также характеристики зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению в связи с размещением таких объектов.
- 4 Норматив обеспеченности объектами регионального, местного значения и территориальной доступности таких объектов для населения + объектами благоустройства территории для НГП поселений, городских округов.
- 5 Функциональные зоны, содержащие сведения, в том числе, о виде, назначении и наименовании планируемых для размещения линейных объектов капитального строительства местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение.
- 6 Функциональные зоны, содержащие сведения, в том числе, о виде, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов капитального строительства, не являющихся линейными, местного значения поселения, городского округа, их основные характеристики, их местоположение.
- 7 Функциональные зоны, в том числе со сведениями о планируемых для размещения в них объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами. соответствующего федерального, регионального, местного муниципального района значения.

- 8 Иные функциональные зоны (по назначению — жилые, общественно — деловые и т.д.)
- 9 Сроки реализации объектов местного значения
- 10 Вид, назначение, наименование, основные характеристики, планируемое местоположение (границы зоны планируемого размещения) объектов капитального строительства местного значения, отображение которых в генеральных планах не предусмотрено региональным законодательством, а также границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению в связи с размещением таких объектов, с точностью до координат.
- 11 Планируемое месторасположение (границы зоны планируемого размещения) указанных объектов, а также границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению в связи с размещением таких объектов, с точностью до координат.
- 12 Градостроительный регламент (виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков; предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: высота, этажность, площадь застройки, минимальные отступы от границ земельного участка, коэффициент использования территорий, и т.д. + расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.
- 13 Вид, назначение, наименование, основные характеристики, планируемое местоположение (границы зоны планируемого размещения) объектов капитального строительства федерального, регионального, местного (муниципального района) значения, отображение которых в СТП соответствующего значения не предусмотрено федеральным и региональным законодательством.
- 14 Планируемое месторасположение (границы зоны планируемого размещения) указанных объектов, а также границы зон с особыми условиями использования территории, подлежащие установлению в связи с размещением таких объектов, с точностью до координат.
- 15 Результаты и материалы инженерных изысканий.

Состав и содержание ДПТ ЛО

(постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 г. № 564)

ППТ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ)

Основная часть ППТ



Графическая часть

- 1) Чертеж границ зон планируемого размещения л.о.:
- границы зоны планируемого размещения л.о. с отображением границ зон планируемого размещения ОКС, входящих в состав л.о., но таковыми не являющиеся;
 - границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению в связи с размещением л.о.
- 2) Чертеж границ зон планируемого размещения л.о., подлежащих переносу (переустройству) из зоны планируемого размещения л.о.:
- границы зон;
 - границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению в связи с размещением л.о.
- 3) Чертеж красных линий.

Текстовая часть

Положение о размещении л.о.:

- Наименование, основные характеристики и назначение л.о.;
- Координаты всех границ зон и красных линий;
- Придельные параметры разрешенного строительства ОКС, входящих в состав л.о., но таковыми не являющиеся;
- Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите существующих ОКС, объектов культурного наследия, охране окружающей среды, ЧС и т.д.

Материалы по обоснованию ППТ



Графическая часть

- Схема расположения элемента планировочной структуры (ЛО) на карте субъекта РФ;
- Схема использования территории в период подготовки ППТ;
- Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории (Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 740/пр);
- Схема границ территорий объектов культурного наследия;
- Схема границ зон с особыми условиями использования территорий (существующих);
- Схема границ территорий, подверженных риску возникновения ЧС;
- Схема конструктивных и планировочных решений;
- Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта.

Пояснительная записка

- Описание природно-климатических условий;
- Обоснование определения границ зон планируемого размещения л.о., в том числе выносимых;
- Обоснование определения предельных параметров застройки в отношении ОКС, входящих в состав л.о., но таковыми не являющиеся;
- Ведомость пересечения границ зон планируемого размещения л.о., в том числе выносимых с иными ОКС;
- Материалы и результаты инженерных изысканий.

ПМТ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)

ст. 43 ГрК. РФ.

Основная часть ППТ



Графическая часть

Чертежи с отображением:

- Границ элементов планировочной структуры;
- Красных линии;
- Линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения;
- Границ образуемых земельных участков, их условные номера.

Текстовая часть

- Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков;
- Способы образования земельных участков;
- Виды разрешенного использования образуемых земельных участков.

Материалы по обоснованию



- Границы существующих земельных участков;
- Местоположение существующих ОКС;
- Границы зон с особыми условиями использования территорий.

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ
КАК ИНСТРУМЕНТ
ПЛАНИРОВАНИЯ И
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

А.Н. Колонтай — Советник директора по научным вопросам
ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы»

ПЗЗ В СТРУКТУРЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Виды документов	Основное утверждаемое содержание	Правовые условия и последствия
Генплан города	Границы и параметры функциональных зон, планировочные элементы, границы города. Расположение и параметры инфраструктурных объектов, объектов федерального, регионального, местного значения.	Возможность подготовки отраслевых схем, ПЗЗ, ППТ. Размещение объектов Ф, Р, М.
Правила землепользования и застройки территории города	Границы территориальных зон и подзон, виды и предельные параметры разрешенного использования земельных участков	Возможность выбора разрешенного вида использования без дополнительного согласования, возможность подготовки ППТ, ГПЗУ.
Территориальные и отраслевые схемы	Границы и параметры планировочных элементов и единиц, уточнение зонирования	Возможность подготовки ППТ и программ реализации
Проекты планировки территории	Границы территорий общего пользования и линейных объектов. Границы и параметры объектов капстроительства	Резервирование, изъятие земель, размещение объектов инфраструктуры, формирование участков.
Проекты межевания территории	Границы земельных участков, зоны действия публичных сервитутов	Формирование участков, имущественных прав.
Градпланы земельных участков	Предельные параметры, ограничения, виды разрешенного использования участков	Возможность разработки арх-строй проекта, получение разрешения на строительство

Карта зон ПЗЗ с параметрами разрешенной застройки. Как они согласуются с параметрами зон Генплана?



Сопоставление целей

ЦЕЛЬ ГЕНПЛАНА

- **Устойчивое развитие** города.
- «...Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования **назначения территорий** исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений» ГК РФ.

ЦЕЛЬ ПЗЗ

- **Регулирование** имущественных и строительных **прав** для устойчивого развития города.
- «...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» ГК РФ.

Сопоставление метода

МЕТОД ГЕНПЛАНА

- Построения функционально-планировочной структуры и прогнозирование изменения территорий и застройки города.
- **Функциональное зонирование** (выделение функциональных зон) территорий города для наиболее эффективного существующего и перспективного использования.
- Интеграция функций, гибкость средств развития.

МЕТОД ПЗЗ

- **Градостроительное зонирование** (выделение территориальных зон) территорий с учетом функционального зонирования, кадастровой карты и градостроительных регламентов.
- Дифференциация функций для жесткости строительных прав.

Параметры зон в ГП и ПЗЗ

ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН

- **максимально допустимый коэффициент застройки** зоны (за исключением зон инженерной и транспортной инфраструктур и зон сельскохозяйственного использования);
- **максимальная и средняя этажность застройки** зоны (за исключением зон инженерной и транспортной инфраструктур и зон сельскохозяйственного использования);
- плотность населения (для функциональных зон, в которых возможно размещение жилья);
- **площадь зоны**;
- максимальное количество автомобильного транспорта в границах функциональной зоны;
- **иные параметры**, характеризующие количественные и качественные особенности функциональной зоны.

(Методические рекомендации. Минрегион РФ от 26.05.2011 N 244)

ПАРАМЕТРЫ УЧАСТКОВ В ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОНАХ

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

(ГК РФ)

Правовой статус ГП и ПЗЗ

СТАТУС ГЕНПЛАНА

- обязательны для органов власти;
- «...Утверждение в документах территориального планирования границ функциональных зон не влечет за собой изменение правового режима земель, находящихся в границах указанных зон» ГК РФ.

СТАТУС ПЗЗ

- обязательны для всех субъектов градостроительной деятельности
- «Земельные участки или объекты капитального строительства, которые не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом» (ГК РФ)

Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления (ГК-373 ФЗ)

Процесс разработки ПЗЗ

«...Процесс установления регламентов осуществляется путем перебора каждой зоны, выделенной на карте генерализованного градостроительного зонирования, возможных списков и структуры видов разрешенного использования, предельных параметров разрешенного использования». (Рекомендации ПЗЗ)

... Для каждой части территории, участка определяются:

- 1 Фактическое использование
- 2 Имущественные правовые отношения
- 3 Планировочные ограничения (ЗОУ)
- 4 Решения генплана (функциональных зон)
- 5 Реалистичность генплана
- 6 Текущие тенденции развития (оценка эффективности существующего и предлагаемого использования на срок 2–3года?)
 - Территориальные вакансии
 - Техническое состояние застройки
 - Наличие ППТ, ГПЗУ
 - Тенденция к смешиванию функций и дробление недвижимости,
 - Стагнация или стабильность экономики (производства)
 - Др. ...

Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки.
2006г. ФА по С и ЖКХ

Какой временной горизонт ПЗЗ?

Зонирование в ПЗЗ должно обеспечивать:

- сочетание в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков
- учет функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения,
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования; (ГК РФ)

Оценочное зонирование при кадастровой оценке:

- в границах территориальной зоны анализируется фактическое использование земельных участков и объектов капитального строительства, а также характеристики планируемого развития соответствующих зон, определенных документами территориального планирования муниципальных образований (Метод. Указания. МЭР. от 07.06.2016 N 358)

Какой горизонт «зон развития» в ПЗЗ? – 5, 10, 20 лет...

Законодательство РФ, введя понятие «территория комплексного развития», усилило актуальность МНГП и укрепляет связь ПЗЗ с генеральным планом...

«В ПЗЗ должны определяться ...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». (373 ФЗ)

Для заметок



ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ

г. Москва

2-я Брестская улица, дом 2/14

Тел.: +7 (499) 250-9596

Факс: +7 (499) 251-9075

info@genplanmos.ru

Разработка градостроительной документации

Тел.: +7 (499) 250-3722

sales@genplanmos.ru

Организация образовательных мероприятий

events@genplanmos.ru