

Е. И. Аврунев¹, Е. А. Порхачева^{1}; В. Ю. Корбе¹*

Использование документов территориального планирования в градостроительстве и кадастровой деятельности

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация
* e-mail: danil2001_75@mail.ru

Аннотация. В статье анализируется значимость планирования территорий как фактора устойчивого социально-экономического развития регионов и всей территории страны в целом. В настоящее время идет активное освоение новых территорий и для эффективного их использования требуется составить документацию для реализации плана по дальнейшему освоению территории, также документы территориального планирования являются важным элементом единой системы регулирования градостроительной деятельности в Российской Федерации.

Ключевые слова: документы территориального планирования, генеральный план, схемы территориального планирования, функциональное зонирование, планировка территории

E. I. Avrynev¹, E. A. Porkhacheva^{1}; V. YU. Korbe¹*

The use of territorial planning documents in urban planning and cadastral activities

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
* e-mail: danil2001_75@mail.ru

Abstract. The article analyzes the importance of territorial planning as a factor of sustainable socio-economic development of regions and the entire territory of the country as a whole. Currently, there is an active development of new territories and for their effective use it is necessary to draw up documentation for the implementation of a plan for further development of the territory. Also, territorial planning documents are an important element of the unified system of regulation of urban development in the Russian Federation.

Keywords: territorial planning documents, master plan, territorial planning schemes, functional zoning, territory planning

Введение

Целью кадастровых работ является постановка земельных участков (Далее – ЗУ) на государственный кадастровый учет, одним из препятствий, встречающихся при осуществлении данной процедуры, является пересечение границ ЗУ с границей территориальной зоны, что является недопустимым в соответствии с земельным законодательством [1]. В случае такого пересечения, никакие регистрационные действия с земельным участком не могут быть совершены, что ограничивает использование и оборот такого участка. Таким образом, чтобы в полном объеме реализовать свое право на земельный участок, необходимо ис-

ключить пересечение границ такого участка и границ территориальных зон. Избежать такое пересечение возможно при соблюдении документов территориального планирования, а в частности правил землепользования и застройки (Далее – ПЗЗ), которыми устанавливаются границы территориальных зон.

Результаты и их обсуждение

Как уже было сказано выше, ПЗЗ относятся к документам территориального планирования и имеют в своем составе несколько основных частей: градостроительные регламенты и карту градостроительного зонирования. На данной карте в обязательном порядке отображаются границы (ЗОУИТ, границы населенных пунктов), а также, картой градостроительного зонирования закрепляются границы территориальных зон на определенной территории. Каждый ЗУ должен принадлежать только к одной территориальной зоне [2]. На рисунке (рис. 1) для примера приведена карта градостроительного зонирования Барышевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Территория поселка Ложок.

Градостроительные регламенты устанавливаются относительно территориальных зон и содержат информацию о:

- предельных размерах земельных участков и предельных параметрах разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства (Далее – ОКС);
- видах разрешенного использования ЗУ и ОКС;
- ограничениях использования ЗУ и ОКС, если такие установлены законодательством Российской Федерации [2].

Для учета мнения жителей территории, на которую устанавливаются правила землепользования и застройки, органами местного самоуправления организуется и проводится процедура публичных слушаний или общественных обсуждений, в ходе которой граждане могут ознакомиться с проектом и выдвинуть свои предложения, если гражданин имеет отношение к данной территории. Положения о публичных слушаниях или общественных обсуждениях описаны в порядке применения ПЗЗ.

Можно сделать вывод, что правила землепользования и застройки один из ключевых документов по планировке территории, при несоблюдении градостроительных регламентов не представляется возможным осуществить градостроительное освоение территории, как минимум на участке, на котором наблюдается несоответствие регламентам. А в исключительных случаях, когда ПЗЗ на определенной территории не утверждены и нет предыдущей редакции данного документа, на такой территории невозможно получение разрешений на строительство и/или реконструкцию ОКС, что полностью исключает возможность законного строительства [3–6].

Однако, соблюдение правил землепользования и застройки не единственное условие для рационального и эффективного развития территории. Территориальные зоны, устанавливаемые правилами землепользования и застройки должны соответствовать функциональному зонированию, которое в свою очередь закрепляется в генеральном плане поселения.

**Карта градостроительного зонирования
Барышевского сельсовета Новосибирского района
Новосибирской области
Часть карты градостроительного зонирования
Территория поселка Ложок**

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к правилам землепользования и застройки
Барышевского сельсовета
Новосибирского района
Новосибирской области
Лист № 6

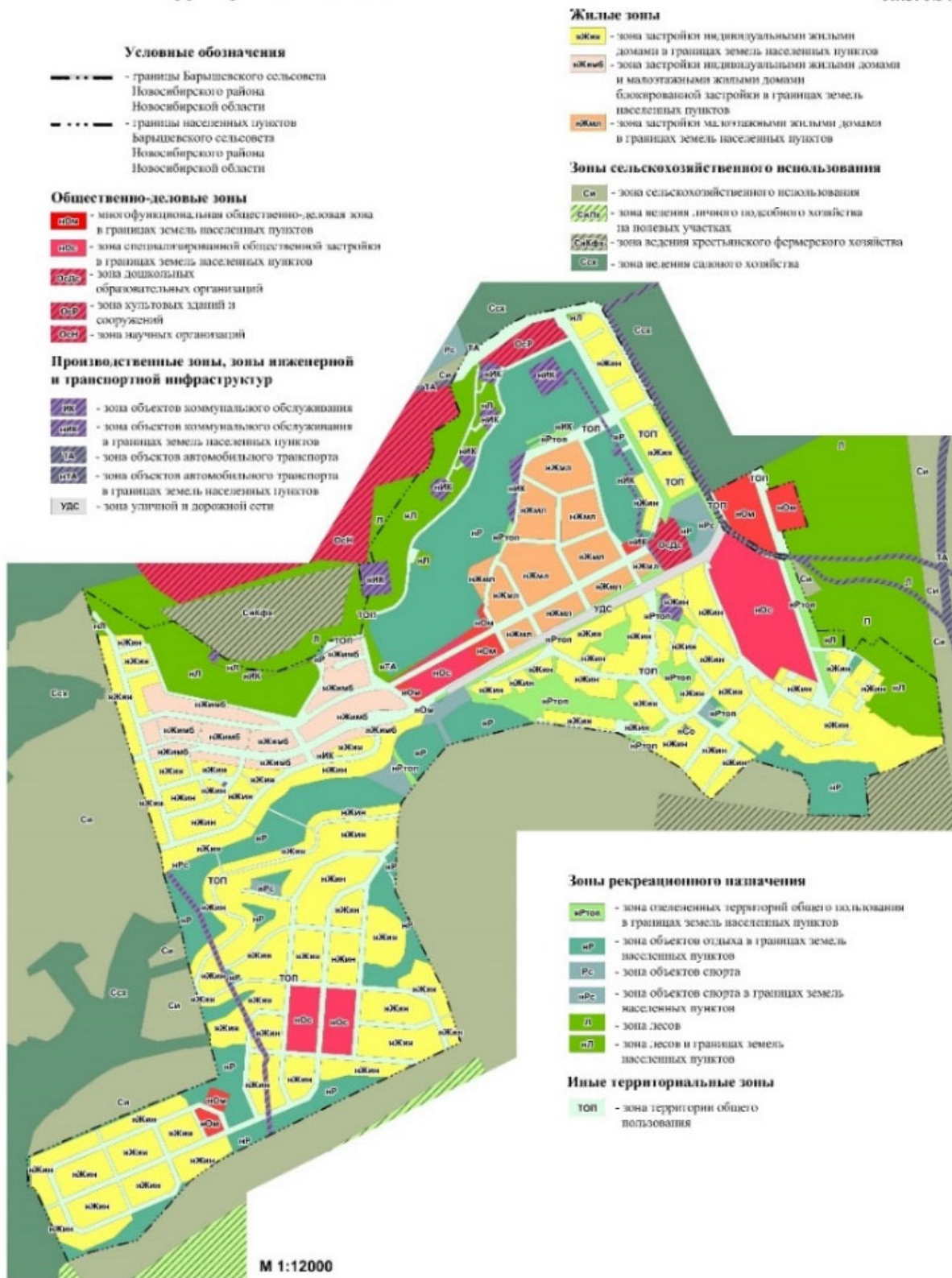


Рис. 1. Карта градостроительного зонирования Барышевского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области. Территория поселка Ложок

Функциональная зона «фиксирует» назначение за определенной территорией, что делает возможным использование территории только для определенных такой зоной целей. Помимо функциональных зон, генеральным планом также устанавливаются границы населенных пунктов и планируемое расположение объектов местного значения [3]. Количество объектов местного значения в территориальном образовании и их территориальная доступность определяется специальным документом – местными нормативами градостроительного проектирования (далее – МНГП). Расчет обеспеченности территории объектами местного значения, как правило производится из численности населения. На рисунке (рис. 2) приведен пример одного из разделов местных нормативов градостроительного проектирования.

4.5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности объектов местного значения в иных областях, связанных с решением вопросов местного значения

№ п/п	Наименование вида объекта местного значения	Тип расчетного показателя	Вид расчетного показателя	Наименование расчетного показателя, ед. измерения	Предельные значения расчетных показателей
1	Особо охраняемые природные территории местного значения	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	-	-	не нормируется
		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	-	-	не нормируется
2	Объекты туризма и рекреации	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	Расчетный показатель минимально допустимого уровня интенсивности использования территории для размещения данного вида объектов	Уровень обеспеченности гостиницами, мест на 1000 чел.	6
		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	-	-	Автомобильным транспортом
3	Объекты культурного наследия местного значения	Расчетный показатель минимально допустимого уровня обеспеченности	-	-	не нормируется
		Расчетный показатель максимально допустимого уровня территориальной доступности	-	-	не нормируется

Рис. 2. Раздел местных нормативов градостроительного проектирования

Расчетные показатели в МНГП для наглядности представляются в табличной форме. Показатели, прописанные в МНГП устанавливаются органами местного самоуправления, уровень этих показателей может быть выше уровня, предусмотренного региональными нормативами градостроительного проектирования (Далее – РНГП), но не может быть ниже уровня, указанного в РНГП [2].

Заключение

Таким образом, документы территориального планирования создают взаимосвязанную иерархию, которая должна соблюдаться на всех уровнях, только при этом условии возможно эффективное развитие территории.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 02.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2021) – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/

3. Пархоменко Д.В., Предтеченская Е.А. Оспаривание документов территориального планирования // Вестник СГУГиТ. – 2020. – Т. 25, № 2. – С. 222–231.

4. Е.Н. Перцик. – Районная планировка (территориальное планирование): учеб. пособие для студентов вузов. - М.: Гардарики, 2006. – 398 с.

5. Планирование земельной территории (территориальное планирование) – URL: http://www.zemvorpos.ru/page_289.htm.

6. Тараканов О.В. Т19 Территориальное планирование как основа управления развитием территорий: учеб. пособие / О.В. Тараканов, Н.А. Киселева, М.С. Акимова; под общ. ред. д-ра техн. наук, проф. Ю.П. Скачкова. – Пенза: ПГУАС, 2014. – 124 с.

© *Е. И. Аврунев, Е. А. Порхачева, В. Ю. Корбе, 2023*