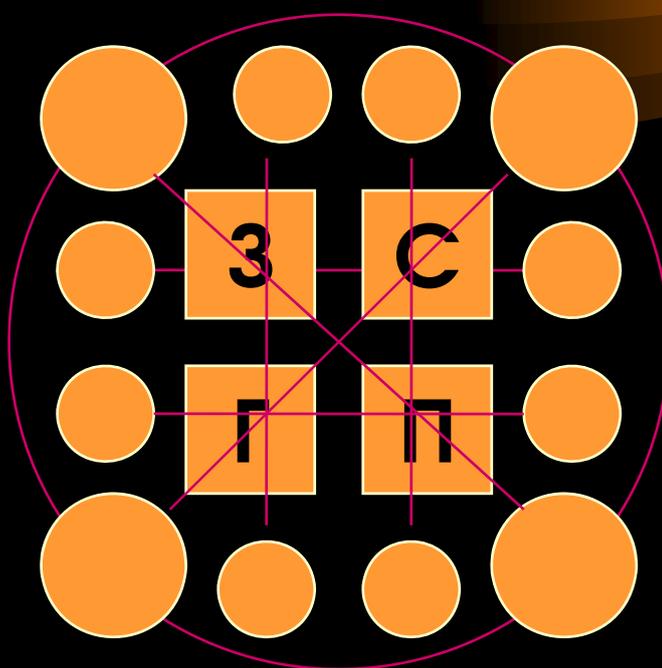


ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РФ

Часть 3 Градостроительный регламент



Учебная программа курса повышения квалификации
специалистов, работающих в сфере
архитектуры и градостроительства

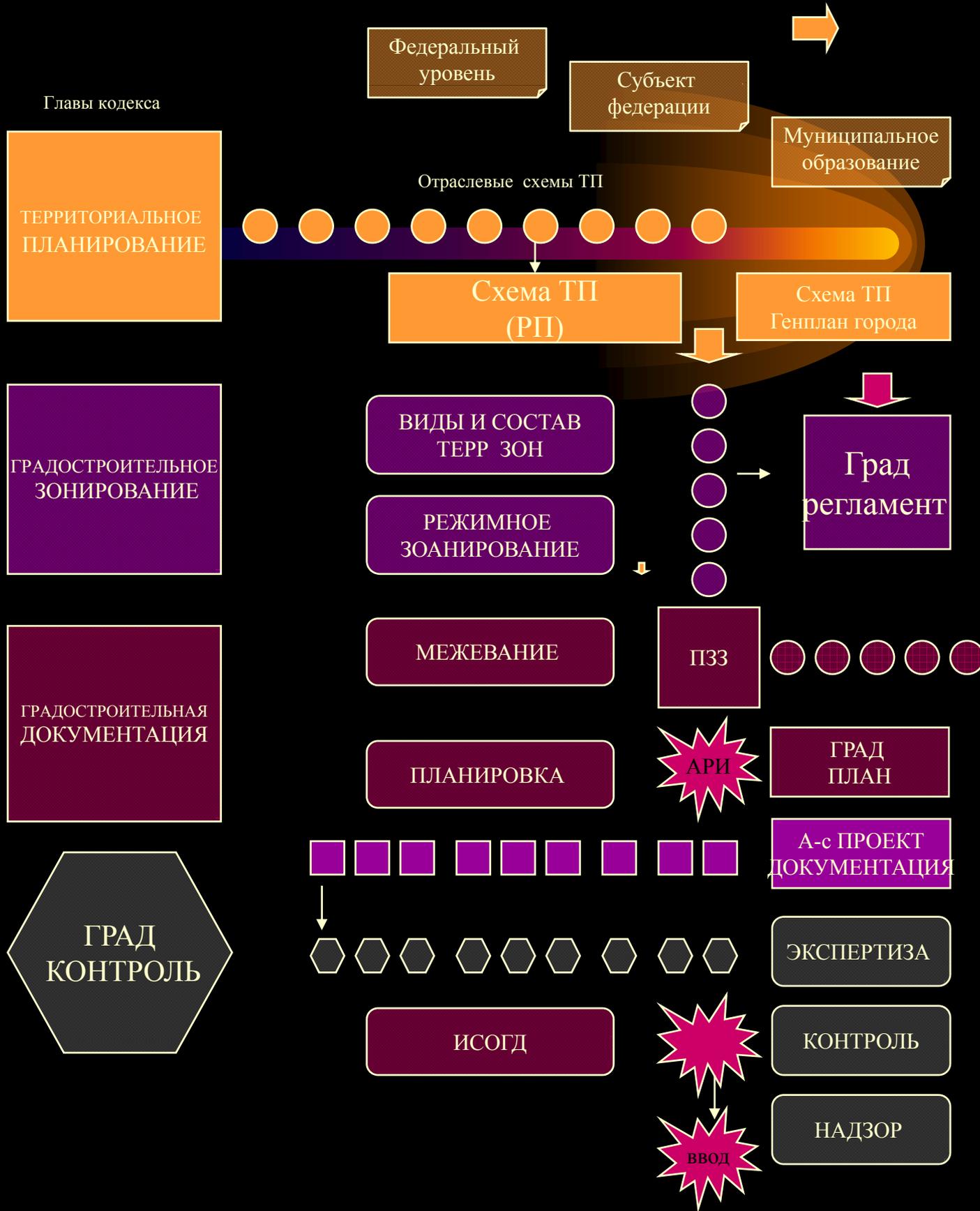
2008 год

Занятия ведет Докт. Архитектуры, Проф. МАРХИ
Крашенинников А.В. и приглашенные специалисты.

Структура Правил Землепользования и Застройки (ПЗЗ)

1. Описание норм регулирования землепользования и застройки, в частности, процедур градостроительной подготовки земельных участков, выдачи разрешений на строительство.
2. Картографические материалы:
 - Карта градостроительного зонирования
 - Карты зон с особыми условиями использования территории:
 - санитарно-защитные зоны,
 - водоохранные зоны
 - ограничения по условиям сохранения культурного наследия.
3. Описание градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования

Структура Гр К



Градостроительный регламент



Статья 37. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) **основные виды разрешенного использования;**

2) **условно разрешенные** виды использования;

3) **вспомогательные** виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и

**Ж-3 - Зона смешанной
многоэтажной жилой застройки**

Зона смешанной многоэтажной жилой застройки Ж - 3 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов разной этажности.

Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Градостроительный регламент

Ж – 3. Основные виды разрешенного использования :

- квартирные жилые дома от 2 до 6 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние, лицеи;
- музыкальные, художественные школы;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв. м.;
- магазины товаров первой необходимости;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, ателье, иные объекты обслуживания;
- почтовые отделения,
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без бассейна);
- спортивные площадки, теннисные корты;
- зеленые насаждения;

**Ж-3. Вспомогательные виды
разрешенного использования
недвижимости:**

- квартирные жилые дома от 2 до 6 этажей;
- гаражи, встроенные в жилые дома;
- гаражи индивидуальные, легковых автомобилей, но не более 50 машиномест;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- жилищно - эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора.
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

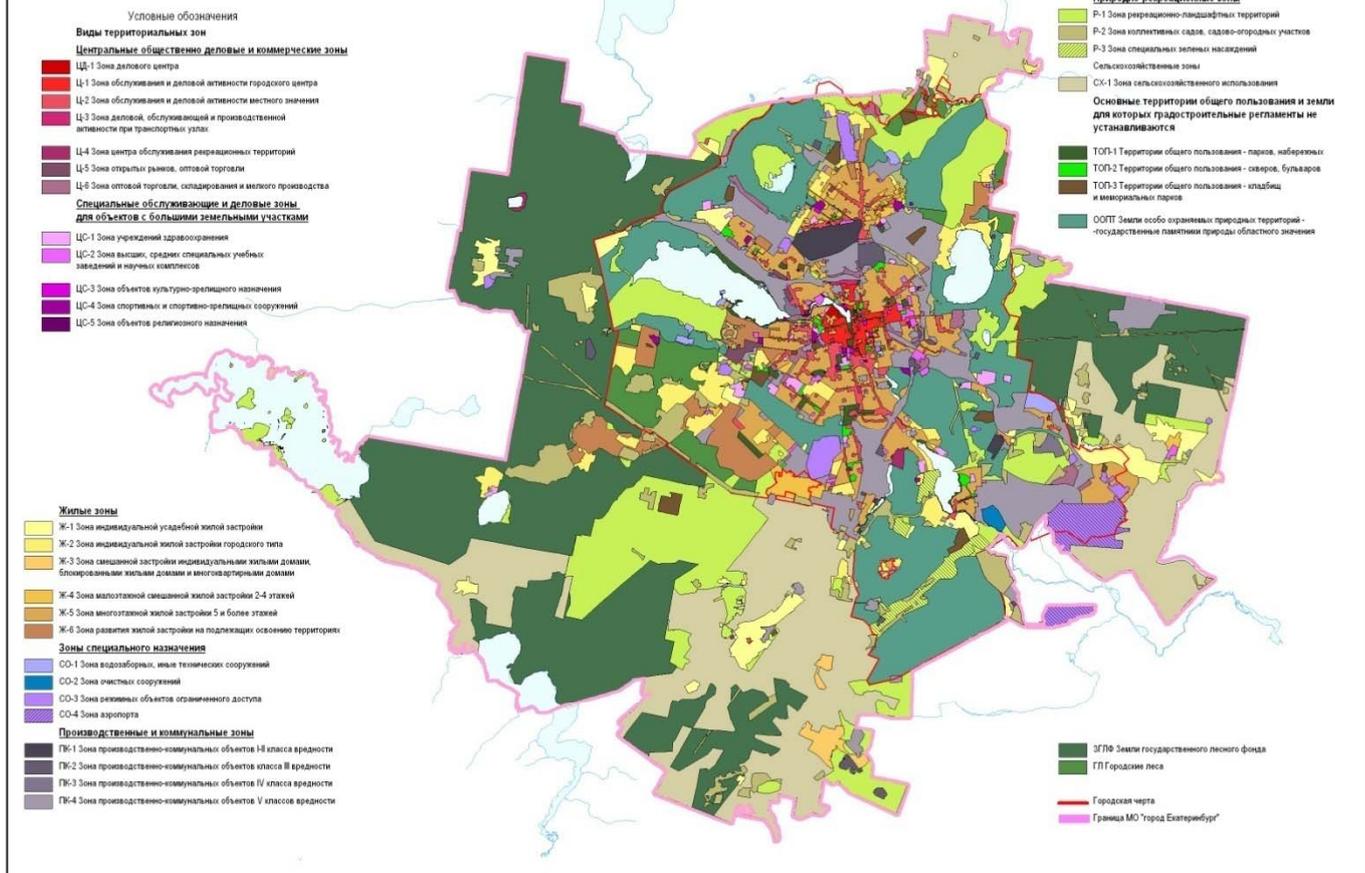
Градостроительный регламент

Ж-3. Условно разрешенные виды

Использования :

- жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- гостиницы, общежития;
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты религиозного назначения местного значения не более 400 кв.м, без выделенного земельного участка (на муниципальных землях общего пользования);
- клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени работы);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе в первых этажах многоэтажных жилых домов;
- бани;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты.

Статья 53. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования "город Екатеринбург"



Жилые зоны

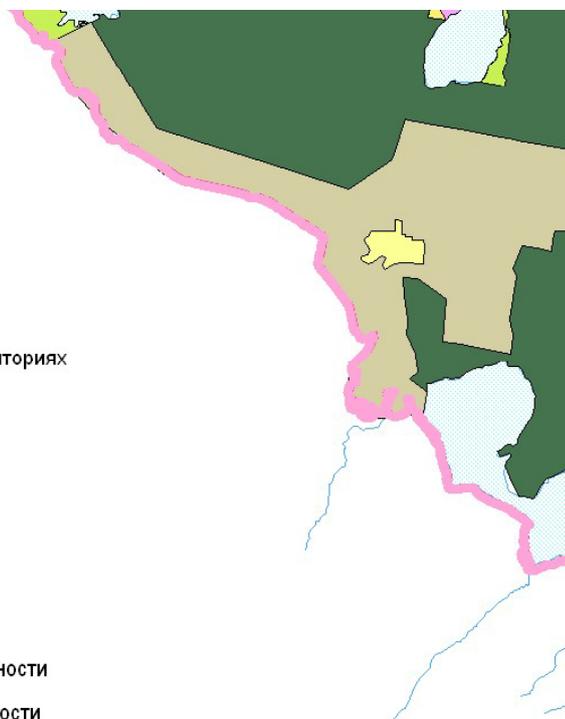
- Ж-1 Зона индивидуальной усадебной жилой застройки
- Ж-2 Зона индивидуальной жилой застройки городского типа
- Ж-3 Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, блокированными жилыми домами и многоквартирными домами
- Ж-4 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки 2-4 этажей
- Ж-5 Зона многоэтажной жилой застройки 5 и более этажей
- Ж-6 Зона развития жилой застройки на подлежащих освоению территориях

Зоны специального назначения

- СО-1 Зона водозаборных, иные технических сооружений
- СО-2 Зона очистных сооружений
- СО-3 Зона режимных объектов ограниченного доступа
- СО-4 Зона аэропорта

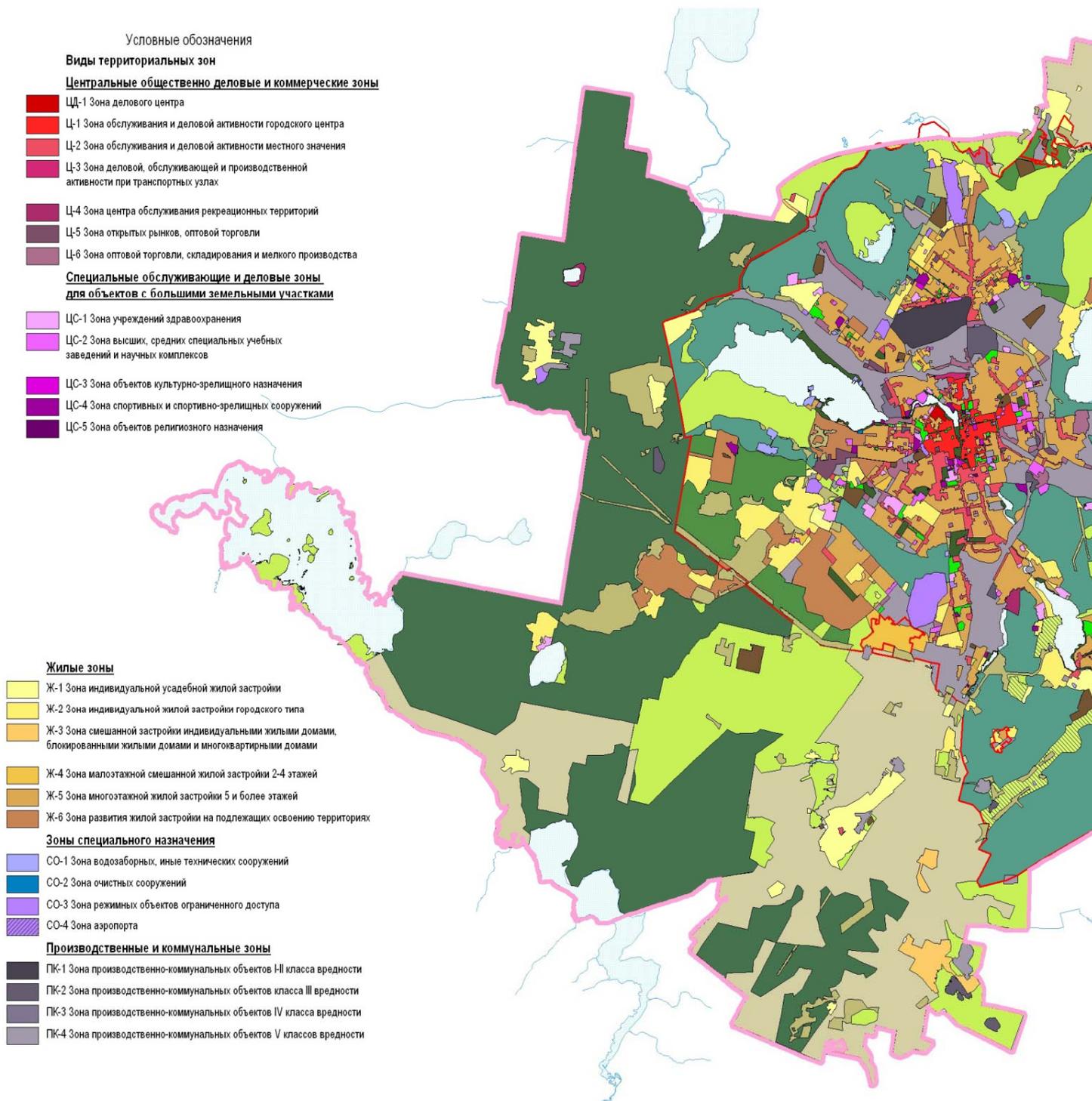
Производственные и коммунальные зоны

- ПК-1 Зона производственно-коммунальных объектов I-II класса вредности
- ПК-2 Зона производственно-коммунальных объектов класса III вредности
- ПК-3 Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности
- ПК-4 Зона производственно-коммунальных объектов V классов вредности



Картографические материалы на примере ПЗЗ Екатеринбурга

Статья 53. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования "город Екатеринбург"



Статья 36. Градостроительный

регламент



4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами



Градостроительный регламент



Статья 38. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные **ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) **РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**, в том числе их площадь;
- 2) минимальные **ОТСТУПЫ ОТ ГРАНИЦ** участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 3) предельное **КОЛИЧЕСТВО ЭТАЖЕЙ** количество этажей или **предельную высоту зданий**, строений, сооружений;
- 4) максимальный **ПРОЦЕНТ ЗАСТРОЙКИ** в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) **иные показатели**.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

Градостроительный регламент:

Статья 39. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

ПЗЗ

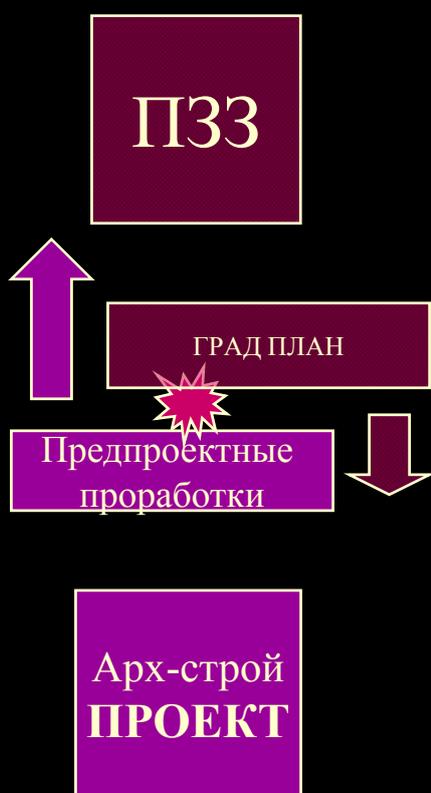
1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. **Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.**

Градостроительный регламент

Статья 39.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства



5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои **предложения и замечания**, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний

Градостроительный регламент

ПЗЗ

Статья 39.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

РЕКОМЕНДАЦИИ

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования **КОМИССИЯ осуществляет подготовку рекомендаций** о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

Градостроительные рекомендации

(предложение)

Статья 35

15. Помимо предусмотренных настоящей статьей органом местного самоуправления **могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков** и объектов капитального строительства

Статья 39.

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования **комиссия осуществляет подготовку рекомендаций** о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

Градостроительные рекомендации

(предложение)

Статья 35

15. Помимо предусмотренных настоящей статьей органом местного самоуправления **могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков** и объектов капитального строительства



Статья 37.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется порядке, предусмотренном статье 39 настоящего Кодекса.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе предоставлении такого разрешения.

Основные направления разработки современных норм распадаются на 5 блоков, которые кратко выглядят следующим образом:

- А) Определение статуса нормы - обязательный (введенные законом или местными правовыми актами) или рекомендательный – и субъекта? ответственного за ее исполнение. Норма может вводиться как обязательная в том случае, когда публичная власть берет на себя ответственность за ее выполнение, в том числе публичными финансами. Рекомендательные нормы могут выполняться и местной властью, и частными структурами, которым местные власти в этом случае должны оказывать оговоренное нормативным актом содействие. Рекомендательные нормы допустимы в случаях, когда рассматриваемая характеристика жизни населения не является проблемной, или когда бюджет не имеет возможности реализовать необходимую норму в полном объеме.
- Б) Определение полноты нормирования, набора характеристик, обеспечивающих приемлемый уровень качества жизни. Полнота нормирования должна быть достаточна, но не избыточна, чтобы не лишить систему управления минимальной свободы и не перегрузить ее «пустыми хлопотами», но сосредоточить внимание на реальных условиях качества жизни. Норм много, и они сейчас разбиты по функциональным, типологическим, технологическим и другим основаниям. Для того чтобы нормы работали как инструмент управления, они должны быть представлены сообществу, обсуждаться с ним и контролироваться им. В частности, это должны быть не только строительные нормативы типа количества мест в детских садах на одного жителя, но и нормы, регламентирующие процесс функционирования. К примеру, объем воды, отпускаемый в расчете на одного жителя в сутки, показатели, определяющие постановку в очередь для найма социального жилья, интервалы в движении общественного транспорта и т.п.
- Все нормативные показатели должны быть структурированы и сведены в единый реестр. Кроме того, необходимо проделать работу по ограничению градостроительных регламентов, технических норм и стандартов от норм, регулирующих качество жизни в городе. Особенно это положение важно в отношении норм на уровне местного самоуправления, где разработка, корректировка, мониторинг и контроль их применения должны стать одним из главных направлений деятельности властей.
- В) Для части норм необходимо привести показатели в соответствие с новыми реалиями. Сейчас нормирование жилищного сектора производится по показателю общей площади, приходящейся на одного человека. Этот показатель должен быть дополнен характеристикой заселенности - количеством жилых единиц (квартира, дом) или комнат в расчете на семью.
- Г) Основной проблемой нормирования остается ресурсообеспеченность норм и их соответствие ожиданиям людей. Это было узким местом советской системы нормирования – нормы, которые предлагались, не могли быть достигнуты. Особенно это важно на местном уровне введения нормативов. В связи с этим было бы правильным одновременно с функциональными нормативами установить нормативы бюджетной обеспеченности в тех случаях, когда речь идет об обязательствах публичной власти любого уровня. К примеру, такая система уже действует в сфере общего образования.
- Д) Должны быть предусмотрены нормы и инструкции, регламентирующее применение нормативных показателей, а также процедуру внесения в них изменений и наказания виновных в нарушении нормативов.

Публичные слушания

Публичные слушания по проектам генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов

Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки

Публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки

Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Информационная среда архитектуры и градостроительства

4



Литература:

- **Крашенинников А.В.** Градостроительное развитие жилой застройки. Исследование опыта западных стран. М., 2005. – 170.
- **Лимонов Е.Э.** Экономика крупного города. СПб 2004. –250.
- Савченко М.Р. Прикладные исследования в Архитектуре .
- **Ashworth G.A. & Voogd H.** Selling the city: marketing approaches in Public sector Urban Planning. Belhaven Press, ISBN 1 85293 008X. 1990.-177
- **Design Review Guidelines for Downtown Development.** Department of Design, Construction and Land Use. City of Seattle.1999. -57